

## **JLL Erhverv ApS**

Strandvejen 224  
3070 Snekkersten

CVR-nr. 38 24 77 43

### **Årsrapport for 2016/17**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. maj 2018

---

Jesper Laugmann Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. december 2016 - 31. december 2017 for JLL Erhverv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2016 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snakkersten, den 24. maj 2018

### **Direktion**

Jesper Laugmann  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i JLL Erhverv ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JLL Erhverv ApS for regnskabsåret 7. december 2016 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 24. maj 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JLL Erhverv ApS  
Strandvejen 224  
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 38 24 77 43

Regnskabsperiode: 7. december 2016 - 31. december 2017

Stiftet: 7. december 2016

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Jesper Laugmann, direktør

### Revisor

Crowe Horwath  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde fast ejendom samt udlejning heraf.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 9.677.307, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 9.727.307.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JLL Erhverv ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 7. december 2016 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>634.982</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>634.982</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>12.193.926</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.828.908</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-421.636</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.407.272</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-2.729.965</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.677.307</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>9.677.307</u>
		<b><u>9.677.307</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	<u>57.837.520</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>57.837.520</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>57.837.520</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		148.241
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.512</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>181.753</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.595.349</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.777.102</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>59.614.622</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>9.677.307</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>9.727.307</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.878.206</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.878.206</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.625.391
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.349.001
Deposita		<u>365.100</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>44.339.492</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.211.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		212.823
Anden gæld		<u>1.245.297</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.669.617</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>47.009.109</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>59.614.622</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8	
Eventualposter m.v.	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	

## Noter

	<u>2016/17</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>12.193.926</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>12.193.926</b></u>
	<u><b>12.193.926</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	129.511
Andre finansielle omkostninger	<u>292.125</u>
	<u><b>421.636</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-148.241
Regulering af udskudt skat	<u>2.878.206</u>
	<u><b>2.729.965</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 7. december 2016	0
Tilgang i årets løb	<u>45.643.594</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>45.643.594</u>
Værdireguleringer 7. december 2016	0
Årets værdireguleringer	<u>12.193.926</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>12.193.926</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>57.837.520</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 4.447 ved en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 7,5 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommen er velholdt og anvendes til butikcenter med beliggenhed i Hillerød. Tomgangen har historisk været lav. I opgørelsen er der taget højde for lejerabatter på i alt t.kr. 1.462 i restløbetiden.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>7,00</u>	<u>7,50</u>	<u>8,00</u>
Dagsværdi	<u>62.037.520</u>	<u>57.837.520</u>	<u>54.137.520</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.200.000</u>	<u>0</u>	<u>-3.700.000</u>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. december 2016	0	0	0
Årets resultat	0	9.677.307	9.677.307
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>9.677.307</b>	<b>9.727.307</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 7. december 2016	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	27.836.888	1.211.497	21.697.462
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	17.349.001	0	17.229.001
Deposita	0	365.100	0	0
	<b>0</b>	<b>45.550.989</b>	<b>1.211.497</b>	<b>38.926.463</b>

### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JLL Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.837, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 57.837.



## **Noter**

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 26.285 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 26.285 i selskabets egen besiddelse.