



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

JL UDLEJNING A/S
NÆSSET 6A, 8700 HORSSENS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. maj 2022

Lise Ladegaard Von Rosen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JL Udlejning A/S Næsset 6A 8700 Horsens
	CVR-nr.: 15 37 08 90 Stiftet: 1. august 1991 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johan Dein Ladegaard, formand Grethe Ladegaard Lise Ladegaard von Rosen Anne Ladegaard Katholm
Direktion	Grethe Ladegaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Søndergade 42 8700 Horsens

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JL Udlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. maj 2022

Direktion:

Grethe Ladegaard

Bestyrelse:

Johan Dein Ladegaard
Formand

Grethe Ladegaard

Lise Ladegaard von Rosen

Anne Ladegaard Katholm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i JL Udlejning A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for JL Udlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter såvel boliglejemål som erhvervslejemål.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet aktuel kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.930 tkr. mod 805 tkr. i 2020. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 2.300 tkr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		227.947	1.100.941
Personaleomkostninger.....	1	-123.596	-114.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.299.999	0
DRIFTSRESULTAT		2.404.350	986.058
Andre finansielle indtægter.....		101.281	307.542
Andre finansielle omkostninger.....		-230.783	-259.553
RESULTAT FØR SKAT		2.274.848	1.034.047
Skat af årets resultat.....	2	-345.034	-228.987
ÅRETS RESULTAT		1.929.814	805.060
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		1.829.814	705.060
I ALT		1.929.814	805.060

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		32.000.000	29.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	32.000.000	29.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.000.000	29.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.762	5.400
Andre tilgodehavender.....		43.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		307.732	265.801
Periodeafgrænsningsposter.....		50.499	44.564
Tilgodehavender.....		408.993	315.765
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	1.484.847	1.393.625
Værdipapirer.....		1.484.847	1.393.625
Likvide beholdninger.....		7.666	817.421
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.901.506	2.526.811
AKTIVER.....		33.901.506	32.226.811
PASSIVER			
Selskabskapital.....		750.000	750.000
Overført overskud.....		16.759.333	14.929.519
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
EGENKAPITAL.....		17.609.333	15.779.519
Hensættelse til udskudt skat.....		3.612.537	3.267.503
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.612.537	3.267.503
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.930.027	11.556.033
Anden gæld.....		603.840	548.718
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.533.867	12.104.751
Kortfristede del af langfristede gæld.....		615.500	613.382
Gæld til pengeinstitutter.....		14.721	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Anden gæld.....		489.548	435.656
Periodeafgrænsningsposter.....		1.000	1.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.145.769	1.075.038
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.679.636	13.179.789
PASSIVER.....		33.901.506	32.226.811
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	750.000	14.929.519	100.000	15.779.519
Forslag til resultatdisponering.....		1.829.814	100.000	1.929.814
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-100.000	-100.000
Egenkapital 31. december 2021.....	750.000	16.759.333	100.000	17.609.333

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	105.000	90.000	
Andre personaleomkostninger.....	18.596	24.883	
	123.596	114.883	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	220.572	
Regulering af udskudt skat.....	345.034	8.415	
	345.034	228.987	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		16.197.958	
Kostpris 31. december 2021.....		16.197.958	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		13.502.043	
Årets værdireguleringer.....		2.299.999	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		15.802.042	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		32.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Blandede ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....	18.820.000	13.180.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.020.000	1.280.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af en udlejningsejendom i Aarhus C, som blev anskaffet i 2000 og fem udlejningsejendomme i Horsens, som blev anskaffet i 1992 og 2014. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre ca. 850 tkr. for boligejendomme og 625 tkr. for blandede ejendomme, hvilket bygger på en antagelse om en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5% for boligejendomme og 6,00 - 7,25% for blandede ejendomme, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i udkanten af Aarhus samt Horsens og afkastkravet på 6,00 - 7,25% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende blandede ejendomme i Horsens.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde en ændring i boligejendommens markedsværdi på hhv. -1.814 tkr. og +2.437 tkr., mens de for de blandede ejendomme vil betyde en ændring på hhv. -1.227 tkr. og +1.645 tkr.

Andre værdipapirer og kapitalandele

4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2021.....	1.484.849
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	90.297

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.545.527	615.500	8.159.162	12.169.415
Anden gæld.....	603.840	0	603.840	548.718
	12.149.367	615.500	8.763.002	12.718.133

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.263 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 32.000 tkr.

Til sikkerhed for langfristet gæld på 115 tkr. er der givet pant på nominelt 115 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 32.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JL Udlejning A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.