



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 HORSENS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2023

---

Lise Ladegaard Von Rosen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Johan Dein Ladegaard, formand Grethe Ladegaard Lise Ladegaard von Rosen Anne Ladegaard Katholm
<b>Direktion</b>	Grethe Ladegaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Søndergade 42 8700 Horsens

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 21. februar 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. februar 2023

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 udviser et mindre overskud afledt af negativ kursregulering på selskabets værdipapirer og dagsværdiregulering af selskabets ejendomme. Driften af selskabets ejendomme er forbedret og anses 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.016.829</b>	<b>227.947</b>
Personaleomkostninger.....	1	-128.326	-123.596
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-200.000	2.299.999
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>688.503</b>	<b>2.404.350</b>
Andre finansielle indtægter.....		57.247	101.281
Andre finansielle omkostninger.....		-472.054	-230.783
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>273.696</b>	<b>2.274.848</b>
Skat af årets resultat.....	2	-84.156	-345.034
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>189.540</b>	<b>1.929.814</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		89.540	1.829.814
<b>I ALT</b> .....		<b>189.540</b>	<b>1.929.814</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		31.800.000	32.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>31.800.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.800.000</b>	<b>32.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	7.762
Andre tilgodehavender.....		9.974	43.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		23.475	307.732
Periodeafgrænsningsposter.....		52.270	50.499
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.719</b>	<b>408.993</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	1.301.676	1.484.847
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.301.676</b>	<b>1.484.847</b>
Likvide beholdninger.....		10.435	7.666
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.397.830</b>	<b>1.901.506</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.197.830</b>	<b>33.901.506</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		750.000	750.000
Overført overskud.....		16.848.873	16.759.333
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>17.698.873</b>	<b>17.609.333</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5	3.609.661	3.612.537
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.609.661</b>	<b>3.612.537</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.397.500	10.930.027
Anden gæld.....		560.694	603.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>10.958.194</b>	<b>11.533.867</b>
Kortfristede del af langfristede gæld.....		540.054	615.500
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Anden gæld.....		366.048	489.548
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>931.102</b>	<b>1.145.769</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.889.296</b>	<b>12.679.636</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.197.830</b>	<b>33.901.506</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	750.000	16.759.333	100.000	17.609.333
Forslag til resultatdisponering.....		89.540	100.000	189.540
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-100.000	-100.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>750.000</b>	<b>16.848.873</b>	<b>100.000</b>	<b>17.698.873</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	105.000	105.000	
Andre personaleomkostninger.....	23.326	18.596	
	<b>128.326</b>	<b>123.596</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.032	0	
Regulering af udskudt skat.....	-2.876	345.034	
	<b>84.156</b>	<b>345.034</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		16.197.958	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>16.197.958</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		15.802.042	
Årets værdireguleringer.....		-200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		<b>15.602.042</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>31.800.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Blandede ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....	19.050.000	12.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	230.000	-430.000	

**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. 907 tkr. for boligejendomme og 648 tkr. for blandede ejendomme, hvilket bygger på en antagelse om en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75% - 5% for boligejendomme og 6,5% for blandede ejendomme, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i udkanten af Aarhus samt Horsens og afkastkravet på 6,5% 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. -513 tkr. og +4.022 tkr., mens de for de blandede ejendomme vil betyde en ændring på hhv. -71 tkr. og 2.856 tkr.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**
**4**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.301.676
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-227.058

**Hensættelse til udskudt skat**
**5**

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver og låneomkostninger.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Investeringsejendomme .....	31.800.000	15.138.815	16.661.185
Regnskabsmæssig amortisering af lån.....	-158.217	103.124	-261.341
Periodiseringer .....	52.271	44.564	7.707
	<b>31.694.054</b>	<b>15.286.503</b>	<b>16.407.551</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>3.609.661</b>

## NOTER

## Note

	2022 kr.	2021 kr.
Udskudt skat 1. januar.....	3.612.537	3.267.503
Hensat i året .....	-2.876	345.034
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>3.609.661</b>	<b>3.612.537</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.937.554	540.054	8.159.162	11.545.527
Anden gæld.....	560.694	0	603.840	603.840
	<b>11.498.248</b>	<b>540.054</b>	<b>8.763.002</b>	<b>12.149.367</b>

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.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.664 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 31.800 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 2022 udgør 31.800 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JL Udlejning A/S for 2022 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 acontoskatte.

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.