

# Jørn Larsen Ejendomme ApS

Industrivænget 6  
4540 Fårevejle

CVR-nr. 31 15 70 05

Årsrapport for 2023  
16. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21 / 3 2024



dirigent

Jørn Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Noter til årsregnskabet	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Jørn Larsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odsherred, den 14. marts 2024

**Direktion:**



Jørn Klink Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jørn Larsen Ejendomme ApS

#### Erklæring om review af årsregnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Jørn Larsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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 skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder 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 virksomheden, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Stenlille, den 14. marts 2024

#### FN Revision

CVR-nr 29 74 77 92

MNE33781



Flemming Nielsen  
registreret revisor, CMA

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Jørn Larsen Ejendomme ApS  
Industrivænget 6  
4540 Fårevejle

CVR-nr. 31 15 70 05

Hjemstedskommune: Odsherred

**Direktion**

Jørn Klink Larsen

**Revisor**

FN Revision  
v/ Registreret revisor Flemming Nielsen  
Saltofte Holme 14  
4295 Stenlille

**Bank**

Sparekassen Sjælland  
Isefjords Alle 5  
4300 Holbæk



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse samt udlejning af fast ejendom og driftsmateriel.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 260 i forhold til et overskud på tkr. 299 sidste år.

Årets resultat og den økonomiske udvikling har levet op til ledelsens forventninger og anses derfor som tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2024.

Der vil i 2024 være fortsat fokus på at øge datterselskabets omsætning samt minimere omkostningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørn Larsen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoindtægten ved udlejning af ejendomme og anden driftsmateriel indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

#### Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger til hjælpematerialer samt handelsvarer indeholder årets køb samt årets forskydning i beholdningen af hjælpematerialer og handelsvarer. Herunder indgår svind samt eventuelle nedskrivninger som følge af ukurans.

#### Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

#### Andre driftsindtægter (indgår i bruttoresultatet)

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsomkostninger (indgår i bruttoresultatet)

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt kurstab ved låneomlægning.

#### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 22%.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmidler og inventar samt varebiler værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Inventar, driftsmateriel og varebiler	5-10 år
Bygninger	50 år

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 32.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Jørn Larsen Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Gældsforpligtelser

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

### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

**Resultatopgørelse**  
 1. januar - 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	403.375	524
Afskrivninger	<u>167.795</u>	<u>163</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	235.580	361
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	198.513	87
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	80.436	68
Andre finansielle omkostninger	<u>84.385</u>	<u>69</u>
<b>Resultat før skat</b>	269.272	311
Skat af årets resultat	<u>9.443</u>	<u>12</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>259.829</u>	<u>299</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Datterselskabsreserve	198.513	87
Overført resultat	<u>61.316</u>	<u>212</u>
<b>Disponeret</b>	<u>259.829</u>	<u>299</u>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> tkr.
Grunde og bygninger		6.883.131	6.523
Inventar og driftsmidler		75.121	230
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>6.958.252</b>	<b>6.753</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	1.711.713	1.513
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.711.713</b>	<b>1.513</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.669.965</b>	<b>8.266</b>
Tilgodehavender fra salg		2.500	824
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		74.202	43
Andre tilgodehavender		500.000	199
<b>Tilgodehavender</b>		<b>576.702</b>	<b>1.066</b>
<b>Likvider</b>		<b>17.653</b>	<b>221</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>594.355</b>	<b>1.287</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.264.320</b>	<b>9.553</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		1.581.713	1.383
Overført resultat		616.709	555
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>2.323.422</b>	<b>2.063</b>
Hensættelse til udskudt skat		235.616	220
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		<b>235.616</b>	<b>220</b>
Prioritetsgæld		2.214.343	2.435
Gæld til pengeinstitutter		0	68
Depositum		2.100.000	2.100
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>4</b>	<b>4.314.343</b>	<b>4.603</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	237.000	285
Kassekredit		0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		49.115	36
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.988	42
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.751.769	2.248
Anden gæld		263.067	55
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>2.390.939</b>	<b>2.667</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>6.705.282</b>	<b>7.270</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.264.320</b>	<b>9.553</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Kontraktlige forpligtigelser	6		
Eventualforpligtigelser	7		

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

Af materielle anlægsaktiver udgør aktiverede låne-/finansieringsomkostninger	350.484
------------------------------------------------------------------------------	---------

### 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2023</u>
Anskaffelsessum 1. januar	<u>130.000</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>130.000</u>
Værdiregulering 1. januar	1.383.200
Andel i resultat efter skat	<u>198.513</u>
Værdiregulering 31. december	<u>1.581.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.711.713</u>

Kapitalandelen kan specificeres således:	Stemme og		
	<u>ejerandel</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>
Vibe Autokemi ApS	100%	Odsherred	ApS
SVS Tools & Gas ApS	100%	Lolland	ApS

## Noter

### 3 Egenkapital

	1. januar 2023	Resultat- fordeling	31. december 2023
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Reserve for opskrivning	1.383.200	198.513	1.581.713
Overført resultat	555.393	61.316	616.709
	<b>2.063.593</b>	<b>259.829</b>	<b>2.323.422</b>

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt kr. 1.000 eller multipla heraf.  
 Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Langfristede gældsforpligtigelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.451.343	237.000	2.214.343	1.266.343
Deposium	2.100.000	0	2.100.000	2.100.000
	<b>4.551.343</b>	<b>237.000</b>	<b>4.314.343</b>	<b>3.366.343</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 2.451 er der tinglyst pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør tkr. 5.373.

Til sikkerhed for bankmellemværende er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendomme på nom. tkr. 3.800.

Endvidere er der i selskabets ejendom tinglyst afgiftspantebrev på nominelt tkr. 1.805.

## Noter

### 6 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en samlet forpligtigelse pr. statusdagen på tkr. 10.097. Der resterer mellem 12 og 84 måneder af leasingperioderne.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet Vibe Autokemi ApS og SVS Tools & Gas ApS, som modervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2023 tkr. 49. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller at tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.