



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kanalvej 1
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JKL EJENDOM APS
MARKEDSPLADSEN 13, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2022

Kim Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JKL Ejendom ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 31 28 20 98 Stiftet: 4. marts 2008 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Larsen Jan Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JKL Ejendom ApS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 15. juni 2022

Direktion:

Kim Larsen

Jan Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JKL Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Faaborg, den 15. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskaber samt drift og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der i årsrapporten for 2020 var en væsentlig fejl, som følge af mangelfuld indregning af resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt datterselskabers resultater.

Selskabets moderselskab har ultimo regnskabsåret ydet selskabet et skattefrit tilskud på 3,2 mio. kr. for at styrke selskabets kapitalgrundlag.

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		429.203	418.018
Af- og nedskrivninger.....		-34.506	-34.466
DRIFTSRESULTAT		394.697	383.552
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.528.466	1.947.217
Andre finansielle indtægter.....	1	164.998	3.576
Andre finansielle omkostninger.....	2	-301.963	-332.584
RESULTAT FØR SKAT		1.786.198	2.001.761
Skat af årets resultat.....	3	0	-88
ÅRETS RESULTAT		1.786.198	2.001.673
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.528.466	1.947.217
Overført resultat.....		257.732	54.456
I ALT		1.786.198	2.001.673

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		2.312.524	2.299.328
Materielle anlægsaktiver.....		2.312.524	2.299.328
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		9.404.383	15.075.917
Andre tilgodehavender.....		450.000	450.000
Finansielle anlægsaktiver.....		9.854.383	15.525.917
ANLÆGSAKTIVER.....		12.166.907	17.825.245
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.981.207	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.900	4.900
Tilgodehavender.....		7.986.107	4.900
Indestående i pengeinstitut.....		0	10.006
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.986.107	14.906
AKTIVER.....		20.153.014	17.840.151
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.354.383	11.025.917
Overført overskud.....		8.709.225	-1.948.507
EGENKAPITAL.....		14.563.608	9.577.410
Hensættelse til udskudt skat.....		391	391
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		391	391
Gæld til tilknyttede virksomheder (deposita).....		240.000	240.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	240.000	240.000
Gæld til pengeinstitut.....		5.280.188	3.700.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	2.724.217
Anden gæld.....		50.077	1.579.235
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.349.015	8.022.350
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.589.015	8.262.350
PASSIVER.....		20.153.014	17.840.151
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	500.000	10.440.917	-1.948.507	8.992.410
Korrektion af fejl.....		585.000		585.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	11.025.917	-1.948.507	9.577.410
Forslag til resultatdisponering.....		1.528.466	257.732	1.786.198
Skattefrit tilskud.....			3.200.000	3.200.000
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-7.200.000	7.200.000	0
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	5.354.383	8.709.225	14.563.608

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	164.998	3.576		
	164.998	3.576		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	73.100	127.793		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	228.863	204.791		
	301.963	332.584		
Skat af årets resultat			3	
Regulering af udskudt skat.....	0	88		
	0	88		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder (deposita).....	240.000	0	240.000	240.000
	240.000	0	240.000	240.000

NOTER
Note
Eventualposter mv.
5
Eventualforpligtelser

JKL Ejendom ApS har afgivet selvskyldnerkautionserklæring til pengeinstitut vedrørende følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2021 1,4 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2021 0,3 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2021 1,1 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, bogført værdi 31. december 2021 2 mio. kr., anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, bogført værdi 31. december 2021 7,4 mio. kr.:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2021 1,4 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2021 0,3 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2021 1,1 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2021 0 mio. kr.).

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JKL Faaborg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder, bogført værdi 31. december 2021 9,4 mio. kr.

	2021	2020
--	------	------

Medarbejderforhold
7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2
--	---	---

Selskabets ansatte omfatter direktørerne, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JKL Ejendom ApS 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2020 var en væsentlig fejl, som følge af mangelfuld indregning af resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

Den pågældende tilknyttede virksomhed ejer en udlejningsejendom, som måles til dagsværdi, og i den tilknyttede virksomheds resultat for 2020 blev der indregnet en dagværdiregulering (indtægt) på 750 tkr. før skat, eller 585 tkr. efter skat. Denne dagværdiregulering på 585 tkr. efter skat blev ved en fejl ikke indregnet i moderselskabets resultatandel i den tilknyttede virksomhed. Da selskabet jf. anvendt regnskabspraksis måler kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter indre værdis metode, betyder den manglende indregning, at selskabets resultat og egenkapital var væsentlig forkert i 2020.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder” i resultatopgørelsen og dermed årets resultat i 2020 forbedres med 585 tkr. Egenkapitalen forbedres med et tilsvarende beløb. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten ”Kapitalandele i tilknyttede virksomheder” under finansielle anlægsaktiver forøges med 585 tkr. Balancesummen forøges med et tilsvarende beløb.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen ”Korrektion af fejl”, hvor 585 tkr. er bundet på ”Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode” og sammenligningstal er tilrettet.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultater.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.