

Jels Huse salg og udlejning ApS

Håndværkerparken 4, Jels, 6630 Rødding

CVR-nr. 38 14 46 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2023.

Torben Møller Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jels Huse salg og udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 15. juni 2023

Direktion

Torben Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Jels Huse salg og udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jels Huse salg og udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2 - overtrædelse af momsloven

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet, i strid med momsloven fejlagtigt ikke har indberettet efterangivelse af momsreguleringsforpligtelse. Fejlen beror på en simpel misforståelse og ledelsen er i dialog med Skattestyrelsen herom og forholdet vil blive berigtiget.

Aarhus, den 15. juni 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Jels Huse salg og udlejning ApS Håndværkerparken 4, Jels 6630 Rødding |
| | CVR-nr.: 38 14 46 26 |
| | Stiftet: 28. oktober 2016 |
| | Hjemsted: Vejen kommune |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Torben Møller Jensen |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Modervirksomhed | Jels Huse Holding ApS |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.383.539 | 1.306.259 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -2.319.623 | 1.080.377 |
| Driftsresultat | -936.084 | 2.386.636 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 995 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -402.855 | -335.969 |
| Resultat før skat | -1.338.939 | 2.051.662 |
| Skat af årets resultat | 294.508 | -434.424 |
| Årets resultat | -1.044.431 | 1.617.238 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 200.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.417.238 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.544.431 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.044.431 | 1.617.238 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 35.059.391 | 36.809.850 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>35.059.391</u> | <u>36.809.850</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>35.059.391</u> | <u>36.809.850</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 2.979.922 |
| Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>2.979.922</u> |
| Likvide beholdninger | 863.291 | 236.922 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>863.291</u> | <u>3.216.844</u> |
| Aktiver i alt | <u>35.922.682</u> | <u>40.026.694</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 7.634.495 | 9.178.926 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 400.000 |
| Egenkapital i alt | 8.184.495 | 9.628.926 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.962.609 | 2.472.849 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.962.609 | 2.472.849 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 19.058.732 | 19.600.326 |
| Gæld til pengeinstitutter | 4.328.496 | 4.207.170 |
| Deposita | 594.800 | 591.600 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 569.302 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 320.043 | 154.177 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 24.871.373 | 24.553.273 |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 348.650 | 259.475 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 20.700 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 27.700 | 26.900 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 2.632.360 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 215.732 | 213.664 |
| Anden gæld | 291.423 | 239.247 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 904.205 | 3.371.646 |
| Gældsforpligtelser i alt | 25.775.578 | 27.924.919 |
| Passiver i alt | 35.922.682 | 40.026.694 |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapi- tal | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 9.178.926 | 400.000 | 9.628.926 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -400.000 | -400.000 |
| Årets resultat | 0 | -1.544.431 | 500.000 | -1.044.431 |
| | 50.000 | 7.634.495 | 500.000 | 8.184.495 |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er opførsel, investering og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 25.569.277 | 25.449.654 |
| Tilgang i årets løb | <u>569.164</u> | <u>119.623</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>26.138.441</u> | <u>25.569.277</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022 | 11.240.573 | 9.980.838 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>-2.319.623</u> | <u>1.259.735</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2022 | <u>8.920.950</u> | <u>11.240.573</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>35.059.391</u> | <u>36.809.850</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 3,55 |
| Højeste afkastprocent | 3,75 |
| Laveste afkastprocent | 3,5 |

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.218 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.184 t.kr. til 5.024 t.kr.

En reducere af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 5.601 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive øget fra de nuværende 8.314 t.kr. til 12.683 t.kr.

Noter

3. Gældsforpligtelser

| | <u>Gæld i alt 31/12 2022</u> | <u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u> | <u>Langfristet gæld 31/12 2022</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 19.230.994 | 172.262 | 19.058.732 | 18.566.636 |
| Gæld til pengeinstitutter | 4.504.884 | 176.388 | 4.328.496 | 3.694.826 |
| Deposita | 594.800 | 0 | 594.800 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 569.302 | 0 | 569.302 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 320.043 | 0 | 320.043 | 0 |
| | <u>25.220.023</u> | <u>348.650</u> | <u>24.871.373</u> | <u>22.261.462</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.428 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 26.900 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.610 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev på henholdsvis nom. 3.000 t.kr. og nom. 2.300 t.kr. som omfatter investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier på balancedagen udgør henholdsvis 4.100 t.kr. og 3.200 t.kr.

5. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022 | 31.759.391 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -2.319.623 |

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jels Huse Holding ApS, CVR-nr. 29926506, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jels Huse salg og udlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindægter, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jels Huse salg og udlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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