



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JL EJENDOMME, VIBORG APS
GL. SKIVEVEJ 74, 8800 VIBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2023

John Laursen

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.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JL Ejendomme, Viborg ApS Gl. Skivevej 74 8800 Viborg
	CVR-nr.: 40 29 26 67
	Stiftet: 14. december 2018
	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Laursen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JL Ejendomme, Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 1. juni 2023

Direktion:

John Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JL Ejendomme, Viborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JL Ejendomme, Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Viborg, den 1. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36182

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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.
BRUTTOFORTJENESTE	1	3.739.165	1.893.156
Af- og nedskrivninger.....		-632.869	-1.556.566
DRIFTSRESULTAT		3.106.296	336.590
Andre finansielle indtægter.....	2	424.038	142.232
Andre finansielle omkostninger.....	3	-361.610	-192.933
RESULTAT FØR SKAT		3.168.724	285.889
Skat af årets resultat.....	4	-640.415	47.393
ÅRETS RESULTAT		2.528.309	333.282
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.528.309	333.282
I ALT		2.528.309	333.282

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		28.592.529	35.810.192
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.592.529	35.810.192
ANLÆGSAKTIVER.....		28.592.529	35.810.192
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.053.832	1.003.177
Tilgodehavender.....		4.053.832	1.003.177
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	918.573	1.111.050
Værdipapirer.....		918.573	1.111.050
Likvide beholdninger.....		3.116.420	42.529
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.088.825	2.156.756
AKTIVER.....		36.681.354	37.966.948
PASSIVER			
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		25.484.883	22.956.575
EGENKAPITAL.....		25.584.883	23.056.575
Hensættelse til udskudt skat.....		2.624.429	3.389.623
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.624.429	3.389.623
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.029.567	9.992.942
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	6.029.567	9.992.942
Gæld til realkreditinstitutter.....		522.230	709.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		1.393.020	263.947
Anden gæld.....		517.225	544.483
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.442.475	1.527.808
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.472.042	11.520.750
PASSIVER.....		36.681.354	37.966.948
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	100.000	22.956.574	23.056.574
Forslag til resultatdisponering.....		2.528.309	2.528.309
Egenkapital 31. december 2022.....	100.000	25.484.883	25.584.883

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har i året solgt grunde og bygninger med en samlet avance på 2,6 mio. kr. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og er dermed indeholdt i bruttofortjenesten.			
	2022	2021	
	kr.	kr.	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	68.093	10.999	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	355.945	131.233	
	424.038	142.232	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	3.349	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	361.610	189.584	
	361.610	192.933	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.405.609	264.988	
Regulering af udskudt skat.....	-765.194	-312.381	
	640.415	-47.393	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		38.320.197	
Tilgang.....		67.250	
Afgang.....		-7.865.430	
Kostpris 31. december 2022.....		30.522.017	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		2.510.005	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-449.637	
Tilbageførsel af nedskrivninger.....		-763.749	
Årets afskrivninger		632.869	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		1.929.488	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		28.592.529	

NOTER

	Note															
Andre værdipapirer og kapitalandele	6															
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:																
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Investerings- foreninger, aktiebaseret</th> <th style="text-align: right;">Investerings- foreninger, obligationsbaseret</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dagsværdi 31. december 2022.....</td> <td style="text-align: right;">558.466</td> <td style="text-align: right;">360.107</td> </tr> <tr> <td>Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....</td> <td style="text-align: right;">-172.612</td> <td style="text-align: right;">-60.933</td> </tr> </tbody> </table>		Investerings- foreninger, aktiebaseret	Investerings- foreninger, obligationsbaseret	Dagsværdi 31. december 2022.....	558.466	360.107	Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-172.612	-60.933						
	Investerings- foreninger, aktiebaseret	Investerings- foreninger, obligationsbaseret														
Dagsværdi 31. december 2022.....	558.466	360.107														
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-172.612	-60.933														
Langfristede gældsforpligtelser	7															
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31/12 2022 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">31/12 2021 gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">6.551.797</td> <td style="text-align: right;">522.230</td> <td style="text-align: right;">2.549.482</td> <td style="text-align: right;">10.702.320</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">6.551.797</td> <td style="text-align: right;">522.230</td> <td style="text-align: right;">2.549.482</td> <td style="text-align: right;">10.702.320</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	6.551.797	522.230	2.549.482	10.702.320		6.551.797	522.230	2.549.482	10.702.320
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt												
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.551.797	522.230	2.549.482	10.702.320												
	6.551.797	522.230	2.549.482	10.702.320												
Eventualposter mv.	8															
Hæftelse i sambeskatningen																
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.																
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J.L. HOLDING, VIBORG ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.																
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9															
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.552 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.593 tkr.																
Koncernregnskab	10															
Selskabet indgår i koncernregnskabet for J.L. Holding, Viborg ApS, Katrinevænget 17, 8800 Viborg, CVR-nr. 28146671, hvilket er selskabets ultimative modervirksomhed.																
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2022</th> <th style="text-align: right;">2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Medarbejderforhold</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </tbody> </table>		2022	2021	Medarbejderforhold			Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1						
	2022	2021														
Medarbejderforhold																
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1														
	11															

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JL Ejendomme, Viborg ApS 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**Huslejeindtægter**

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

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.....	40 år	5-25%

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

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.

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.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.