



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# JDL Ejendomme ApS

c/o Jakob de Linde, Søren Frichs Vej 38A, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 40 61 02 86

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

Jakob de Linde  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JDL Ejendomme 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 28. juni 2024

### Direktion

Jakob de Linde

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i JDL Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JDL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aabyhøj, den 28. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JDL Ejendomme ApS c/o Jakob de Linde Søren Frichs Vej 38A 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 40 61 02 86
	Stiftet: 25. juni 2019
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jakob de Linde
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 577 t.kr. mod 242 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 929 t.kr. mod -717 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JDL Ejendomme 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 og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

## 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 således 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>577.213</b>	<b>242.033</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	-900.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.477.213</b>	<b>-657.967</b>
Andre finansielle indtægter	343	15
Øvrige finansielle omkostninger	-285.582	-260.750
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.191.974</b>	<b>-918.702</b>
Skat af årets resultat	-262.718	201.544
<b>Årets resultat</b>	<b>929.256</b>	<b>-717.158</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100.000
Overføres til overført resultat	929.256	0
Disponeret fra overført resultat	0	-817.158
<b>Disponeret i alt</b>	<b>929.256</b>	<b>-717.158</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	22.400.000	21.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.400.000</u>	<u>21.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.400.000</u></b>	<b><u>21.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	44.000	42.000
Andre tilgodehavender	129.544	208.856
Tilgodehavender i alt	<u>173.544</u>	<u>250.856</u>
Likvide beholdninger	<u>613.986</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>787.530</u></b>	<b><u>250.856</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.187.530</u></b>	<b><u>21.750.856</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	6.739.171	5.809.915
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.939.171</u></b>	<b><u>6.009.915</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.557.753	2.295.035
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.557.753</u></b>	<b><u>2.295.035</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.011.024	12.408.012
	Deposita	259.175	148.787
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.203	19.034
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.289.402</u>	<u>12.575.833</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	396.989	388.981
	Gæld til pengeinstitutter	0	166.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.823	201.118
	Anden gæld	958.392	113.079
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.401.204</u>	<u>870.073</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.690.606</u></b>	<b><u>13.445.906</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>23.187.530</u></b>	<b><u>21.750.856</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	19.206.705	19.206.705
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>19.206.705</b>	<b>19.206.705</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.293.295	3.193.295
Årets regulering til dagsværdi	900.000	-900.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>3.193.295</b>	<b>2.293.295</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>22.400.000</b>	<b>21.500.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. 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.

Investeringsejendomme består af ejendommen Rosensgade 24, der anvendes til bolig og erhvervmæssig udlejning.

Afkastkravet er fastsat individuelt med udgangspunkt i markedsrapporter, eksterne vurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid, forventet gennemsnitlig tomgang og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav	5,25%
Tomgangsprocent	0%
Normalindtjeningen er baseret på et driftsresultat pr. m <sup>2</sup> (kr.)	865
Ejendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	16.716

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.400 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.961 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.283 t.kr.

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.408.013	396.989	12.011.024	10.425.962
Deposita	259.175	0	259.175	259.175
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.203	0	19.203	19.203
	<b>12.686.391</b>	<b>396.989</b>	<b>12.289.402</b>	<b>10.704.340</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.469 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.400 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.