
Ejendomsvirksomheden JOL ApS

Dalsvinget 22, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 44 12 57 65

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/6 2024

Jens-Ole Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsvirksomheden JOL ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. juni 2024

Direktion

Jens-Ole Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsvirksomheden JOL ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsvirksomheden JOL ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

Ringsted, den 4. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

René Daniel Poulsen
statsautoriseret revisor
mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsvirksomheden JOL ApS Dalsvinget 22 4200 Slagelse CVR-nr: 44 12 57 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Slagelse
Direktion	Jens-Ole Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Nykredit Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde

Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2023</u>
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Bruttoresultat	6.221
Resultat af primær drift	5.031
Resultat af finansielle poster	-2.690
Årets resultat	1.805
Balance	
Balancesum	69.063
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.259
Egenkapital	9.197
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	160
- investeringsaktivitet	-2.259
- finansieringsaktivitet	2.138
Årets forskydning i likvider	39
Nøgletal	
Afkastningsgrad	7,3%
Soliditetsgrad	13,3%
Egenkapitalforrentning	21,8%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.805.010, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 9.196.516.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023
		DKK
Bruttoresultat		6.220.645
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.189.867
Resultat før finansielle poster		5.030.778
Finansielle indtægter	1	400
Finansielle omkostninger	2	-2.690.576
Resultat før skat		2.340.602
Skat af årets resultat	3	-535.592
Årets resultat		1.805.010
 Resultatdisponering		
		2023
		DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.805.010
		1.805.010

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023
		DKK
Grunde og bygninger		64.342.160
Materielle anlægsaktiver	4	64.342.160
Anlægsaktiver		64.342.160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.450.825
Tilgodehavender		4.681.709
Likvide beholdninger		38.695
Omsætningsaktiver		4.720.404
Aktiver		69.062.564

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023
		DKK
Selskabskapital		125.000
Overført resultat		9.071.516
Egenkapital		9.196.516
Hensættelse til udskudt skat		2.353.191
Hensatte forpligtelser		2.353.191
Gæld til realkreditinstitutter		30.959.397
Kreditinstitutter		5.299.800
Langfristede gældsforpligtelser	5	36.259.197
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.040.311
Kreditinstitutter	5	2.092.624
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		208.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.980.172
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.124.462
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		264.286
Anden gæld		1.484.035
Kortfristede gældsforpligtelser		21.253.660
Gældsforpligtelser		57.512.857
Passiver		69.062.564
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Nærtstående parter	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	125.000	7.266.506	7.391.506
Årets resultat	0	1.805.010	1.805.010
Egenkapital 31. december	125.000	9.071.516	9.196.516

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023
		DKK
Årets resultat		1.805.010
Regulering		4.415.635
Ændring i driftskapital		-3.370.149
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.850.496
Renteindbetalinger og lignende		400
Renteudbetalinger og lignende		-2.690.576
Pengestrømme fra driftsaktivitet		160.320
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.259.358
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.259.358
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-1.134.516
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		1.292.077
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		1.980.172
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.137.733
Ændring i likvider		38.695
Likvider 31. december		38.695
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		38.695
Likvider 31. december		38.695

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u> DKK
1. Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	400
	<u>400</u>
	<u>2023</u> DKK
2. Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	57.846
Andre finansielle omkostninger	2.632.730
	<u>2.690.576</u>
	<u>2023</u> DKK
3. Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	264.286
Årets udskudte skat	271.306
	<u>535.592</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
	<u>Grunde og bygninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	63.272.669
Tilgang i årets løb	2.259.358
Kostpris 31. december	<u>65.532.027</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	1.189.867
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.189.867</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>64.342.160</u>
Afskrives over	<u>10-40 år</u>

Noter til årsregnskabet

2023

DKK

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	26.347.652
Mellem 1 og 5 år	4.611.745
Langfristet del	30.959.397
Inden for 1 år	1.040.311
	31.999.708

Kreditinstitutter

Efter 5 år	2.549.400
Mellem 1 og 5 år	2.750.400
Langfristet del	5.299.800
Inden for 1 år	687.600
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.405.024
	7.392.424

2023

DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	64.342.160
---	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.478, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på	36.557.431
---	------------

Selskabets ejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring med i alt DKK 9,4 mio. i forhold til enhver forpligtelse, som selskabet har eller måtte få over for banken.

Noter til årsregnskabet

2023

DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HLS Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

HLS Invest ApS

Hjemsted

Slagelse

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsvirksomheden JOL ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber, hvor HLS Invest ApS er administrationselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 10-40 år

Restværdierne er for de erhvervmæssige ejendomme vurderet til at udgøre 20% af kostprisen. For ejendomme, hvor udlejningen er til beboelsesformål, foretages der en individuel vurdering og fastsættelse af restværdien.

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital