

# J & L Udlejning ApS

Mattrupsvej 37, 7620 Lemvig  
CVR-nr. 40 75 11 57

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.01.22

Lasse Tøt Toft  
Dirigent

---

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse                                           | 6       |
| Balance                                                     | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 9       |
| Noter                                                       | 10 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

J & L Udlejning ApS  
Mattrupsvej 37  
7620 Lemvig

Hjemsted: Lemvig  
CVR-nr.: 40 75 11 57  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jeppe Østerbæk Sørensen  
Lasse Tøt Toft

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for J & L Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 31. januar 2022

**Direktionen**

Jeppe Østerbæk Sørensen

Lasse Tøt Toft

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i J & L Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J & L Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 31. januar 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Richard Hyldgaard Hansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27796

Michael Honoré  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne3698

## Resultatopgørelse

| Note                                         | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                        | <b>41.297</b>  | <b>-15.936</b> |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>41.297</b>  | <b>-15.936</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 420.000        | 138.000        |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>461.297</b> | <b>122.064</b> |
| Finansielle omkostninger                     | -59.508        | -15.387        |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>401.789</b> | <b>106.677</b> |
| Skat af årets resultat                       | -88.393        | -23.469        |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>313.396</b> | <b>83.208</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                |                |
| Overført resultat                            | 313.396        | 83.208         |
| <b>I alt</b>                                 | <b>313.396</b> | <b>83.208</b>  |

| Note | AKTIVER                               | 31.12.21         | 31.12.20         |
|------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|      |                                       | DKK              | DKK              |
|      | Investeringsejendomme                 | 3.824.405        | 1.185.000        |
| 2    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>3.824.405</b> | <b>1.185.000</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>3.824.405</b> | <b>1.185.000</b> |
|      | Andre tilgodehavender                 | 42.705           | 0                |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>42.705</b>    | <b>0</b>         |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>318.305</b>   | <b>32.474</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>361.010</b>   | <b>32.474</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.185.415</b> | <b>1.217.474</b> |

| <b>PASSIVER</b> |                                                    |                  |                  |
|-----------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note            |                                                    | 31.12.21<br>DKK  | 31.12.20<br>DKK  |
|                 |                                                    |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 40.000           | 40.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 609.029          | 295.633          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>649.029</b>   | <b>335.633</b>   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 171.777          | 83.384           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>171.777</b>   | <b>83.384</b>    |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 2.849.936        | 460.921          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.849.936</b> | <b>460.921</b>   |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 82.000           | 15.000           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 23.645           | 10.000           |
|                 | Anden gæld                                         | 409.028          | 312.536          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>514.673</b>   | <b>337.536</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>3.364.609</b> | <b>798.457</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>4.185.415</b> | <b>1.217.474</b> |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 |                 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                           | 40.000          | 295.633              | 335.633              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 313.396              | 313.396              |
| Saldo pr. 31.12.21                           | 40.000          | 609.029              | 649.029              |

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

## 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.21              | 727.000                    |
| Tilgang i året                     | 2.219.405                  |
| Kostpris pr. 31.12.21              | 2.946.405                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21 | 458.000                    |
| Dagsværdireguleringer i året       | 420.000                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21 | 878.000                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 | 3.824.405                  |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 | Gæld i alt<br>31.12.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 82.000              | 2.624.000              | 2.931.936              | 475.921                |
| I alt                          | 82.000              | 2.624.000              | 2.931.936              | 475.921                |

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK                                                              | Investerings-<br>ejendomme |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.21                                                   | 3.824.405                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 420.000                    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 286 og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.047 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.824.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 750, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.725.

#### 6. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonto.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.