

JKL Ejendom ApS

Markedspladsen 13, 5600 Faaborg
CVR-nr. 31 28 20 98

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2025

Kim Larsen

Indholdsfortegnelse

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	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	JKL Ejendom ApS
	Markedspladsen 13
	5600 Faaborg
	CVR-nr.: 31 28 20 98
	Stiftet: 4. marts 2008
Direktion	Kommune: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Larsen
	Jan Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Kanalvej 1
	5600 Faaborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JKL Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 19. marts 2025

Direktion:

Kim Larsen

Jan Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JKL Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Faaborg, den 19. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36190

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskaber samt drift og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt datterselskabers resultater.

Selskabets moderselskab har 27. december 2024 ydet selskabet et skattefrit tilskud på 9 mio. kr. for at styrke selskabets kapitalgrundlag.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		491.887	405.963
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.420	-35.420
Driftsresultat		456.467	370.543
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.025.176	40.413
Andre finansielle indtægter	1	618.252	661.955
Øvrige finansielle omkostninger	2	-506.326	-551.119
Resultat før skat		3.593.569	521.792
Skat af årets resultat	3	30.377	0
Årets resultat		3.623.946	521.792

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		3.025.176	40.413
Overført resultat		598.770	481.379
I alt		3.623.946	521.792

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		2.206.264	2.241.684
Investerings ejendomme		10.577.450	0
Materielle anlægsaktiver		12.783.714	2.241.684
Kapitalandele i dattervirksomheder		9.053.391	9.045.533
Lejedefinitum og andre tilgodehavender		450.000	450.000
Finansielle anlægsaktiver		9.503.391	9.495.533
Anlægsaktiver		22.287.105	11.737.217
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		18.801.317	17.334.645
Udskudte skatteaktiver		29.964	0
Andre tilgodehavender		237.550	0
Periodeafgrænsningsposter		23.300	5.000
Tilgodehavender		19.092.131	17.339.645
Indestående i pengeinstitut		198.140	0
Omsætningsaktiver		19.290.271	17.339.645
Aktiver		41.577.376	29.076.862

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		7.753.391	4.995.533
Overført resultat		25.279.086	15.412.998
Egenkapital		33.532.477	20.908.531
Hensættelser til udskudt skat		0	413
Hensatte forpligtelser		0	413
Gæld til realkreditinstitutter		7.065.872	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (deposita)		240.000	240.000
Anden gæld		269.338	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.575.210	240.000
Gæld til realkreditinstitutter		284.128	0
Gæld til pengeinstitut		0	5.334.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.518.422
Anden gæld		166.811	56.228
Kortfristede gældsforpligtelser		469.689	7.927.918
Gældsforpligtelser		8.044.899	8.167.918
Passiver		41.577.376	29.076.862
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	4.995.533	15.412.998	20.908.531
Forslag til resultatdisponering		3.025.176	598.770	3.623.946
Andre lovpligtige bindinger				
Skattefrit tilskud			9.000.000	9.000.000
Overførsler				
Afgang/ophør		2.750.000	-2.750.000	0
Modt./dekl. udbytte		-3.017.318	3.017.318	0
Egenkapital 31. december 2024	500.000	7.753.391	25.279.086	33.532.477

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	618.252	661.955
	618.252	661.955

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	143.379
Finansielle omkostninger i øvrigt	506.326	407.740
	506.326	551.119

3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-30.377	0
	-30.377	0

4 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.350.000	284.128	5.864.048	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (deposita)	240.000	0	240.000	240.000
Anden gæld	269.338	0	269.338	0
	7.859.338	284.128	6.373.386	240.000

Noter

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

JKL Ejendom ApS har afgivet selvskyldnerkautionserklæring til pengeinstitut vedrørende følgende selskaber: Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2024 2,0 mio. kr.). JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2024 1,3 mio. kr.). JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JKV Montage ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, bogført værdi 31. december 2024 5,8 mio. kr.: Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2024 2,0 mio. kr.). JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2024 1,3 mio. kr.). JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JKV Montage ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.). JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2024 0 mio. kr.).

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 JKL Faaborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret kapitalandele i tilknyttet virksomhed, bogført værdi 31. december 2024 5,8 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7,4 mio. kr., afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 10,6 mio. kr.

	2024	2023
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Selskabets ansatte omfatter direktørerne, der ikke modtager vederlag.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JKL Ejendom ApS for 2024 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 og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultater.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	50 år	0 %

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.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris 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.

Der 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 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.