

# J.C.B., Hellerup Leasing ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 14 46 21 71

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2024

---

Jesper Balsløw  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	J.C.B., Hellerup Leasing ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup  Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Bo Bay Hougaard Jesper Balsløw Claus Balsløw
Direktion	Jesper Balsløw
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank Hellerup Afdeling Hellerupvej 8 2900 Hellerup
Stiftelsesdato	1. januar 1990
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for J.C.B., Hellerup Leasing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. maj 2024

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Bo Bay Hougaard

Claus Balsløw

Jesper Balsløw

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i J.C.B., Hellerup Leasing ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.C.B., Hellerup Leasing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Helsingør, den 7. maj 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J.C.B., Hellerup Leasing ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i klasse B. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

#### Kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Indtægter af kapitalinteresser omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Kapitalinteresser indregnes og måles efter indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejer- virksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til nul kr. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Nettoomsætning	391.272	363.663
Andre eksterne omkostninger	517.109	303.186
Bruttofortjeneste	-125.837	60.477
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
Resultat af primær drift	-125.837	60.477
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	-1.005.886	329.274
Finansielle omkostninger	59.505	70.631
Resultat før skat	-1.191.228	319.120
2 Skat af ordinært resultat	-40.775	-2.234
Årets resultat	-1.150.453	321.354
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført af årets resultat	75.894	2.073.929
Overført til reserve for indre værdis metode	-1.526.347	-1.752.575
Disponeret	-1.150.453	321.354

## Balance 31. december

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3		
Investeringsejendomme	4.365.465	4.365.465
Materielle anlægsaktiver	4.365.465	4.365.465
4		
Kapitalandele i kapitalinteresser	16.102.342	17.628.689
Finansielle anlægsaktiver	16.102.342	17.628.689
Anlægsaktiver	20.467.807	21.994.154
Andre tilgodehavender	16.817	22.456
Tilgodehavender	16.817	22.456
Likvide beholdninger	421.208	1.780.423
Omsætningsaktiver	438.025	1.802.879
Aktiver i alt	20.905.832	23.797.033

## Balance 31. december

## Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	208.000	208.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	13.273.449	14.799.796
Overført resultat	3.708.362	3.609.984
Foreslået udbytte	300.000	0
Egenkapital	<u>17.489.811</u>	<u>18.617.780</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>339.473</u>	<u>380.248</u>
Hensatte forpligtelser	<u>339.473</u>	<u>380.248</u>
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	<u>2.914.425</u>	<u>2.910.520</u>
Langfristet gæld	<u>2.914.425</u>	<u>2.910.520</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.511	11.440
Gæld til kapitalinteressere	0	1.535.319
Anden gæld	154.612	341.726
Kortfristet gæld	<u>162.123</u>	<u>1.888.485</u>
Gæld i alt	<u>3.076.548</u>	<u>4.799.005</u>
Passiver i alt	<u>20.905.832</u>	<u>23.797.033</u>
1 Personaleomkostninger		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Leasing og lejeforpligtelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	208.000	16.552.371	1.446.125	1.600.000	19.806.496
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Egne kapitalandele i kapitalinteresser	0	0	89.930	0	89.930
Årets resultat	0	-1.752.575	2.073.929	0	321.354
Egenkapital 31. december 2022	208.000	14.799.796	3.609.984	0	18.617.780
Egenkapital 1. januar 2023	208.000	14.799.796	3.609.984	0	18.617.780
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egne kapitalandele i kapitalinteresser	0	0	22.484	0	22.484
Årets resultat	0	-1.526.347	75.894	300.000	-1.150.453
Egenkapital 31. december 2023	208.000	13.273.449	3.708.362	300.000	17.489.811

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1	Personaleomkostninger	
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.	
2	Selskabsskat	
	0	0
	-40.775	-2.234
	<u>-40.775</u>	<u>-2.234</u>
3	Investeringsejendomme	
	2.144.516	1.980.267
	0	164.249
	0	0
	<u>2.144.516</u>	<u>2.144.516</u>
	2.220.949	2.220.949
	0	0
	<u>2.220.949</u>	<u>2.220.949</u>
	<u>4.365.465</u>	<u>4.365.465</u>

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Anskaffelsespris 1. januar	2.828.893	2.828.893
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>2.828.893</u>	<u>2.828.893</u>
Værdireguleringer 1. januar	14.799.796	16.552.371
Årets resultatandel	-1.005.886	329.274
Egne kapitalandele	22.484	89.930
Udloddet udbytte	-542.945	-2.171.779
Værdireguleringer 31. december	<u>13.273.449</u>	<u>14.799.796</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.102.342</u>	<u>17.628.689</u>
5 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	2.914.425	2.910.520
Forfald 1-5 år	0	0
Forfald inden 1 år	0	0
	<u>2.914.425</u>	<u>2.910.520</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 2.914 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi tkr. 4.365.		
7 Leasing og lejeforpligtelser		
Selskabets huslejeforpligtelse udgør tkr. 15 i tiden indtil 31. marts 2024.		
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		