

JL Finans ApS

CVR-nr. 35 39 31 96

Hovedgaden 49
3460 Birkerød

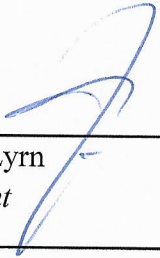
Årsrapport 2018

(regnskabsperiode 1. januar 2018 - 31. december 2018)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2019, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Jan Lyn Lyrn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for JL Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

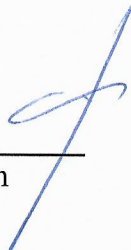
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 21. juni 2019

I direktionen:



Jan Lyn Lyrn
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JL Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JL Finans ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ballerup, den 21. juni 2019

Lyngen Revisorerne,

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 28 84 95 40

Per Eriksen

statsautoriseret revisor

mne18500

Selskabsoplysninger

Selskabet

JL Finans ApS
Hovedgaden 49
3460 Birkerød

CVR-nr.: 35 39 31 96
Stiftet: 29. juni 2013
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Lyn Lyrn

Revisor

Lyngen Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Borupvang 3
2750 Ballerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme samt køb og salg af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Selskabets ejendomme er koncentreret i Birkerød. Ejendommene er indregnet til en estimeret dagsværdi på ca. 8,4 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		473.686	650.901
Ejendomsomkostninger		-152.186	-208.449
Andre driftsindtægter		337.709	0
Andre eksterne omkostninger		-43.528	-37.527
Bruttofortjeneste		615.681	404.925
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		615.681	404.925
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-98.569	-149.922
Ordinært resultat før skat		517.112	255.003
Skat af årets resultat	1	-96.104	-56.332
Årets resultat		421.008	198.671
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		421.008	198.671
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		421.008	198.671

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsejendomme	2	8.365.000	11.965.000
Materielle anlægsaktiver		8.365.000	11.965.000
Anlægsaktiver		8.365.000	11.965.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		686.601	129.182
Periodeafgrænsningsposter		0	2.515
Kortfristede tilgodehavender		686.601	131.697
Likvide beholdninger		101.259	118.192
Omsætningsaktiver		787.860	249.889
Aktiver i alt		9.152.860	12.214.889

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.244.085	2.823.077
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	3	3.324.085	2.903.077
Hensættelser til udskudt skat	4	1.064.000	1.208.000
Hensatte forpligtelser		1.064.000	1.208.000
Gæld til realkreditinstitutter	5	3.962.237	7.319.240
Langfristede gældsforpligtelser		3.962.237	7.319.240
Kortfristet del af langfristet gæld		144.000	144.000
Bankgæld		188.126	233.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	43.283
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	98.356
Selskabsskat		294.629	36.522
Anden gæld		174.180	225.812
Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere		1.603	3.360
Kortfristede gældsforpligtelser		802.538	784.572
Gældsforpligtelser		4.764.775	8.103.812
Passiver i alt		9.152.860	12.214.889
Usikkerhed ved indregning eller måling	6		
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2018	2017
1 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	258.104	46.332
Regulering af udskudt skat	-144.000	10.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-18.000	0
	96.104	56.332
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.965.000	11.965.000
Årets afgang	-3.600.000	0
Kostpris 31. december	8.365.000	11.965.000
Værdiregulering 1. januar	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.365.000	11.965.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventede lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt følgende afkastkrav:

Højeste afkastkrav:	4,5 %
Lavesteafkastkrav:	5,5 %

Følsomhedsanalyse:

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af Nedenfor er anført, hvorledes markedsværdien af de indregnede investeringsejendomme påvirkes, når afkastkravet henholdsvis stiger og falder med 0,5%:

Afkast i %	Ændret værdi af ejendomsportefølje mio.kr.	Regnskabsmæssig værdi i mio.kr.	Ændring i tkr.
stiger 0,5%	ca. 7,8		ca. -0,6
falder 0,5%	ca. 9,4		ca. 0,9

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
Anpartskapital 31. december	80.000	80.000
Overført resultat 1. januar	2.823.077	2.624.406
Forslag til årets resultatfordeling	421.008	198.671
Overført resultat 31. december	3.244.085	2.823.077
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	3.324.085	2.903.077
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.208.000	1.198.000
Udskudt skat af egenkapitalposter	0	0
Regulering af udskudt skat i året	-144.000	10.000
	1.064.000	1.208.000

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.106.237	144.000	3.962.237	3.386.237
	4.106.237	144.000	3.962.237	3.386.237

6 Usikkerhed ved indregning eller måling

Usikkerhed ved indregning eller måling af investeringsejendomme

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen.

Selskabet indregner sine ejendomme til dagsværdi. Ejendommene er indregnet til estimeret dagsværdi på ca. 8,4 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat og tomgang, svarende til et afkast anført i note 2, at værdien på ca. 8,4 mio. kr. er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Usikkerhed ved indregning eller måling af tilgodehavender hos tilknyttede virksomhed

Der er usikkerhed omkring værdien af tilgodehavender hos søsterselskabet Fri Bikeshop Hillerød ApS, som følge af usikkerhed om going concern i søsterselskabet.

7 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med moderselskabet JLN Holding ApS og søsterselskaberne Fri Bikeshop Birkerød ApS og Fri Bikeshop Hillerød ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 4.106, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 5.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 8.365.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af ejendomme og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer, ejendomsskat og varmekøb m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.