

JL Finans ApS

CVR-nr. 35 39 31 96

Toftbæksvej 2, 1.
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport 2022

(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2023, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Simon Carsten Hauch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 12. juli 2023

I direktionen:

Simon Carsten Hauch

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 2022 - 31. december 2022 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 12. juli 2023

Lyngen Revisor,

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 31 62 25 65

Per Eriksen

statsautoriseret revisor

mne18500

Selskabsoplysninger

Selskabet

JL Finans ApS
Toftebæksvej 2, 1.
2800 Kongens Lyngby

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

Direktion

Simon Carsten Hauch

Revisor

Lyngen Revisor,
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. 4,9 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende efter omstændighederne.

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	2022	2021
Nettoomsætning		168.000	168.000
Ejendomsomkostninger		-56.645	-124.207
Andre driftsindtægter		0	457.119
Andre eksterne omkostninger		-40.388	-52.888
Bruttofortjeneste		70.967	448.024
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		70.967	448.024
Finansielle indtægter		83.404	0
Finansielle omkostninger		-33.958	-61.619
Ordinært resultat før skat		120.413	386.405
Skat af årets resultat	1	-26.488	-41.966
Årets resultat		93.925	344.439
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		93.925	344.439
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		93.925	344.439

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
Investeringsejendomme	2	4.897.467	4.897.467
Materielle anlægsaktiver		4.897.467	4.897.467
Anlægsaktiver		4.897.467	4.897.467
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		695.415	0
Andre tilgodehavender		0	1.944.000
Mellemregning kapitalejer	3	206.279	161.710
Kortfristede tilgodehavender		901.694	2.105.710
Likvide beholdninger		259.653	623.428
Omsætningsaktiver		1.161.347	2.729.138
Aktiver i alt		6.058.814	7.626.605

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.102.522	3.008.597
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		3.182.522	3.088.597
Hensættelser til udskudt skat	4	700.000	700.000
Hensatte forpligtelser		700.000	700.000
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.631.178	2.731.499
Langfristede gældsforpligtelser		1.631.178	2.731.499
Kortfristet del af langfristet gæld		144.000	144.000
Bankgæld		0	120.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		307.733	490.351
Skyldig selskabsskat		26.488	291.966
Anden gæld		66.893	60.121
Kortfristede gældsforpligtelser		545.114	1.106.509
Gældsforpligtelser		2.176.292	3.838.008
Passiver i alt		6.058.814	7.626.605
Gennemsnitlige antal beskæftigede	6		
Usikkerhed ved indregning eller måling	7		
Eventualforpligtelser og leasing	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	3.008.597	2.664.158
Årets resultat	93.925	344.439
Saldo ultimo	<u>3.102.522</u>	<u>3.008.597</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>3.182.522</u>	<u>3.088.597</u>

Noter

	2022	2021
1 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	26.488	291.966
Regulering af udskudt skat	0	-250.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	26.488	41.966

Noter

	2022	2021
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	4.897.467	8.559.295
Årets tilgang	0	3.172
Årets afgang	0	-3.665.000
Kostpris 31. december	<u>4.897.467</u>	<u>4.897.467</u>
Værdiregulering 1. januar	0	-650.000
Regulering	0	0
Årets afgang	0	650.000
Værdiregulering 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.897.467</u>	<u>4.897.467</u>

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 forventende 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%:

	Ændret værdi af ejendoms- portefølje mio.kr.	Regnskabs- mæssig værdi i mio.kr.	Ændring i tkr.
Afkast i %			
stiger 0,5%	ca. 4,45		ca. -450
falder 0,5%	ca. 5,45		ca. +550

Noter

3 Mellemregning kapitalejer

Selskabet har i regnskabsåret ydet lån på t.kr. 206 til kapitalejer. Lånet er et stående lån, og der er ikke foretaget afdrag i regnskabsåret. Lånet forrentes årligt med Nationalbankens officielle udlånsrente tillagt 10 %.

	2022	2021
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	700.000	950.000
Udskudt skat af egenkapitalposter	0	0
Regulering af udskudt skat i året	0	-250.000
	700.000	700.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.775.178	144.000	1.631.178	1.055.178
	1.775.178	144.000	1.631.178	1.055.178

6 Gennemsnitlige antal beskæftigede

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
---	---	---

7 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 have 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. 4,9 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat og tomgang, svarende til et afkast anført i note 2, at værdien på ca. 4,9 mio. kr. er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Noter

8 Eventualforpligtelser og leasing

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.775, er der givet pant i grunde og bygninger på ca. t.kr. 5.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.897.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Simon Carsten Hauch 425398a3-c18d-407e-a1ef-650f3f4ca5dd 12-07-2023 11:52	  Per Eriksen 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 13-07-2023 04:35
--	--

Dokumenter i transaktionen

2022 Årsrapport - JL Finans.pdf	Nærværende dokument
2022 Bilag til selvangivelsen - JL Finans.pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.