

JL Finans ApS

CVR-nr. 35 39 31 96

Toftebæksvej 2, 1.
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport 2023

(regnskabsperiode 1. januar 2023 - 31. december 2023)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024, 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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 4. juli 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 4. juli 2024

Lyngen Revision,

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 35 05 01 75

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 Revision,
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 4 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	2023	2022
Nettoomsætning		168.000	168.000
Ejendomsomkostninger		-134.881	-56.645
Andre eksterne omkostninger		-28.388	-40.388
Bruttofortjeneste		4.731	70.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-897.467	0
Driftsresultat		-892.736	70.967
Finansielle indtægter		26.000	83.404
Finansielle omkostninger		-62.659	-33.958
Ordinært resultat før skat		-929.395	120.413
Skat af årets resultat	1	204.997	-26.488
Årets resultat		-724.398	93.925
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-724.398	93.925
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		-724.398	93.925

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
Investeringsejendomme	3	4.000.000	4.897.467
Materielle anlægsaktiver		4.000.000	4.897.467
Anlægsaktiver		4.000.000	4.897.467
Tilgodehavende fra lejere		12.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		676.924	695.415
Mellemregning kapitalejer	4	232.279	206.279
Kortfristede tilgodehavender		921.703	901.694
Likvide beholdninger		110.829	259.653
Omsætningsaktiver		1.032.532	1.161.347
Aktiver i alt		5.032.532	6.058.814

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.378.124	3.102.522
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		2.458.124	3.182.522
Hensættelser til udskudt skat	5	495.000	700.000
Hensatte forpligtelser		495.000	700.000
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.600.619	1.687.178
Langfristede gældsforpligtelser		1.600.619	1.687.178
Kortfristet del af langfristet gæld		110.000	88.000
Bankgæld		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		307.733	307.733
Skyldig selskabsskat		0	26.488
Anden gæld		61.056	66.893
Kortfristede gældsforpligtelser		478.789	489.114
Gældsforpligtelser		2.079.408	2.176.292
Passiver i alt		5.032.532	6.058.814
Gennemsnitlige antal beskæftigede	7		
Usikkerhed ved indregning eller måling	8		
Eventualforpligtelser og leasing	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	3.102.522	3.008.597
Årets resultat	-724.398	93.925
Saldo ultimo	<u>2.378.124</u>	<u>3.102.522</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>2.458.124</u>	<u>3.182.522</u>

Noter

	2023	2022
1 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	26.488
Regulering af udskudt skat	-205.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3	0
	<u>-204.997</u>	<u>26.488</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdi 31. december 2023	<u>4.000.000</u>	
Årets dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen	<u>-897.467</u>	

Noter

	2023	2022
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	4.897.467	4.897.467
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	4.897.467	4.897.467
Værdiregulering 1. januar	0	0
Årets værdireguleringer	-897.467	0
Årets afgang	0	0
Værdiregulering 31. december	-897.467	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.000.000	4.897.467

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:

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 i tkr.	Regnskabsmæssig værdi i mio.kr.	Ændring i tkr.
stiger 0,5%	ca. 3.650		ca. -350
falder 0,5%	ca. 4.400		ca. +400

Noter

4 Mellemregning kapitalejer

Selskabet har i regnskabsåret ydet lån på t.kr. 232 til kapitalejer. Lånet er et stående lån, og der er ikke foretaget afdrag i regnskabsåret. Lånet forrentes årligt med Nationalbankens officielle udlånsrente tillagt 10 %.

	2023	2022
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	700.000	700.000
Regulering af udskudt skat i året	-205.000	0
	495.000	700.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.710.619	110.000	1.600.619	1.160.619
	1.710.619	110.000	1.600.619	1.160.619

7 Gennemsnitlige antal beskæftigede

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

8 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. 4,0 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat og tomgang, svarende til et afkast anført i note 2, at værdien på ca. 4,0 mio. kr. er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Noter

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.711, er der givet pant i grunde og bygninger på ca. t.kr. 5.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.000.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme 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 proventuet 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.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

 	 
Simon Carsten Hauch 425398a3-c18d-407e-a1ef-650f3f4ca5dd 2024-07-04 07:35:17Z	Per Eriksen 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 2024-07-04 09:50:13Z

Dokumenter i transaktionen

2023 Bilag til selvangivelsen - JL Finans.pdf	SHA256: 5150c928c5435bc4c5323cb538cc829e1e45f8d1d3f1fa4d1b28c405f8057a7b
2023 Årsrapport - JL Finans.pdf	SHA256: 7f52f7daea12118f937eb3bbfb5dbdd8104d8e452c25bcb9d077095fc3f6d7c7



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