

JL Finans ApS

CVR-nr. 35 39 31 96

Toftebæksvej 2, 1.
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport 2020

(regnskabsperiode 1. januar 2020 - 31. december 2020)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2021, 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 | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 12. juli 2021

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 2020 - 31. december 2020 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 revisorerets 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 2021

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. 7,9 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 | 2020 | 2019 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsætning | | 361.008 | 258.010 |
| Ejendomsomkostninger | | -169.127 | -222.242 |
| Andre driftsindtægter | | -9.000 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -52.041 | -88.071 |
| Bruttofortjeneste | | 130.840 | -52.303 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -650.000 | 0 |
| Driftsresultat | | -519.160 | -52.303 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -53.550 | -68.659 |
| Ordinært resultat før skat | | -572.710 | -120.962 |
| Skat af årets resultat | 1 | 124.000 | -10.255 |
| Årets resultat | | -448.710 | -131.217 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført overskud | | -448.710 | -131.217 |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret | | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | | -448.710 | -131.217 |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 2 | 7.909.295 | 8.365.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 7.909.295 | 8.365.000 |
| Anlægsaktiver | | 7.909.295 | 8.365.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 391.622 |
| Tilgodehavende hos ledelse og virksomhedsdeltagere | | 161.258 | |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 0 |
| Kortfristede tilgodehavender | | 161.258 | 391.622 |
| Likvide beholdninger | | 3.443 | 48.184 |
| Omsætningsaktiver | | 164.701 | 439.806 |
| Aktiver i alt | | 8.073.996 | 8.804.806 |

Balance pr. 31. december

Passiver

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 2.664.158 | 3.112.868 |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Egenkapital | | 2.744.158 | 3.192.868 |
| Hensættelser til udskudt skat | 3 | 950.000 | 1.074.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 950.000 | 1.074.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 3.641.653 | 3.803.350 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 3.641.653 | 3.803.350 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 144.000 | 144.000 |
| Bankgæld | | 120.071 | 139.402 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 424.595 | 224.871 |
| Selskabsskat | | 0 | 0 |
| Anden gæld | | 57.644 | 224.163 |
| Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere | | 0 | 2.152 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 746.310 | 734.588 |
| Gældsforpligtelser | | 4.387.963 | 4.537.938 |
| Passiver i alt | | 8.082.121 | 8.804.806 |
| Usikkerhed ved indregning eller måling | 5 | | |
| Eventualforpligtelser og leasing | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | |
| Saldo primo | 80.000 | 80.000 |
| Saldo ultimo | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | |
| Saldo primo | 3.112.868 | 3.244.085 |
| Årets resultat | -448.710 | -131.217 |
| Saldo ultimo | 2.664.158 | 3.112.868 |
| Foreslået udbytte | | |
| Saldo primo | 0 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret | 0 | 0 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 |
| Saldo ultimo | 0 | 0 |
| Egenkapital | 2.744.158 | 3.192.868 |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|---------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Skat af ordinært resultat | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | -124.000 | 10.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 255 |
| | -124.000 | 10.255 |

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 8.365.000 | 8.365.000 |
| Årets tilgang | 194.295 | 0 |
| Kostpris 31. december | 8.559.295 | 8.365.000 |
| Værdiregulering 1. januar | 0 | 0 |
| Årets værdiregulering | 650.000 | 0 |
| Værdiregulering 31. december | 650.000 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 7.909.295 | 8.365.000 |

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%:

| | Ændret værdi af ejendoms- portefølje mio.kr. | Regnskabs- mæssig værdi i mio.kr. | Ændring i tkr. |
|-------------|---|--|---------------------------|
| Afkast i % | | | |
| stiger 0,5% | ca. 7,4 | | ca. -0,5 |
| falder 0,5% | ca. 8,6 | | ca. 0,7 |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|------------------|
| 3 Hensættelser til udskudt skat | | |
| Udskudt skat 1. januar | 1.074.000 | 1.064.000 |
| Udskudt skat af egenkapitalposter | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat i året | -124.000 | 10.000 |
| | 950.000 | 1.074.000 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31. december 2020 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.785.653 | 144.000 | 3.641.653 | 3.065.653 |
| | 3.785.653 | 144.000 | 3.641.653 | 3.065.653 |

5 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. 7,9 mio. kr.

Ledelsen vurderer på baggrund af et normaliseret driftsresultat og tomgang, svarende til et afkast anført i note 2, at værdien på ca. 7,9 mio. kr. er et korrekt udtryk for markedsværdien.

Usikkerhed ved indregning eller måling af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 3.786, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 5.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 7.909.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Carsten Hauch

Direktør

På vegne af: JL Finans ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-510299768571

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-07-14 08:32:22Z

NEM ID 

Per Eriksen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lyngen Revisor, statsautoriseret revisi...

Serienummer: PID:9208-2002-2-717442991870

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-15 08:54:55Z

NEM ID 

Simon Carsten Hauch

Dirigent

På vegne af: JL Finans ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-510299768571

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-15 09:27:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DKZ26-WV36H-NTUWS-0DYMP-MKHV2-PQZJH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>