

# JL Finans ApS

CVR-nr. 35 39 31 96

Toftebæksvej 2, 1.  
2800 Kongens Lyngby

## Årsrapport 2021

(regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



---

Simon Carsten Hauch  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

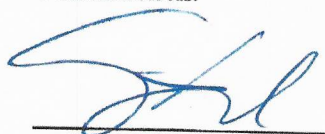
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 23. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 revisors 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 23. juni 2022

**Lyngen Revisor,**

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,

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	2021	2020
<b>Nettoomsætning</b>		<b>168.000</b>	<b>361.008</b>
Ejendomsomkostninger		-124.207	-178.127
Andre driftsindtægter	1	457.119	0
Andre eksterne omkostninger		-52.888	-52.041
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>448.024</b>	<b>130.840</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-650.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>448.024</b>	<b>-519.160</b>
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-61.619	-53.138
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>386.405</b>	<b>-572.298</b>
Skat af årets resultat	2	-41.966	124.000
<b>Årets resultat</b>		<b>344.439</b>	<b>-448.298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		344.439	-448.298
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>344.439</b>	<b>-448.298</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
Investeringsjendomme	3	4.897.467	7.909.295
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.897.467</b>	<b>7.909.295</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.897.467</b>	<b>7.909.295</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		1.944.000	0
Mellemregning kapitalejer		161.710	161.258
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>2.105.710</b>	<b>161.258</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>623.428</b>	<b>3.443</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.729.138</b>	<b>164.701</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.626.605</b>	<b>8.073.996</b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.008.597	2.664.158
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.088.597</b>	<b>2.744.158</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	700.000	950.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>700.000</b>	<b>950.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.731.499	3.641.653
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.731.499</b>	<b>3.641.653</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		144.000	144.000
Bankgæld		120.071	120.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		490.351	424.595
Skyldig selskabsskat		291.966	0
Anden gæld		60.121	49.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.106.509</b>	<b>738.185</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.838.008</b>	<b>4.379.838</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.626.605</b>	<b>8.073.996</b>
Usikkerhed ved indregning eller måling	6		
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.664.158	3.112.868
Årets resultat	344.439	-448.710
<b>Saldo ultimo</b>	<u>3.008.597</u>	<u>2.664.158</u>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<u>3.088.597</u>	<u>2.744.158</u>

## Noter

### 1 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter tkr. 457 omfatter regnskabsmæssig gevinst ved salg af ejendomme.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	291.966	0
Regulering af udskudt skat	-250.000	-124.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u><b>41.966</b></u>	<u><b>-124.000</b></u>

## Noter

	2021	2020
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	8.559.295	8.365.000
Årets tilgang	3.172	194.295
Årets afgang	-3.665.000	
Kostpris 31. december	<u>4.897.467</u>	<u>8.559.295</u>
Værdiregulering 1. januar	-650.000	0
Regulering	0	-650.000
Årets afgang	650.000	0
Værdiregulering 31. december	<u>0</u>	<u>-650.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.897.467</u></b>	<b><u>7.909.295</u></b>

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%:

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

## Noter

	2021	2020
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	950.000	1.074.000
Udskudt skat af egenkapitalposter	0	0
Regulering af udskudt skat i året	-250.000	-124.000
	<b>700.000</b>	<b>950.000</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.875.499	144.000	2.731.499	2.155.499
	<b>2.875.499</b>	<b>144.000</b>	<b>2.731.499</b>	<b>2.155.499</b>

### 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 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.

### 7 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.

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.875, er der givet pant i grunde og bygninger på ca. t.kr. 5.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.