Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

J.C.B., Hellerup Leasing ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 14 46 21 71

Årsrapport 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2025

Jesper Balsløw
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.C.B., Hellerup Leasing ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Bo Bay Hougaard Jesper Balsløw Claus Balsløw
Direktion	Jesper Balsløw
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank Hellerup Afdeling Hellerupvej 8 2900 Hellerup
Stiftelsesdato	1. januar 1990
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed ved anlægsinvestering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for J.C.B., Hellerup Leasing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. juni 2025

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Bo Bay Hougaard | Claus Balsløw | Jesper Balsløw

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i J.C.B., Hellerup Leasing ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.C.B., Hellerup Leasing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 9. juni 2025
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J.C.B., Hellerup Leasing ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i klasse B. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Indtægter af kapitalinteresser omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Kapitalinteresser indregnes og måles efter indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til nul kr. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Nettoomsætning	374.371	391.272
	Andre eksterne omkostninger	390.894	517.109
	Bruttofortjeneste	-16.523	-125.837
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
	Resultat af primær drift	-16.523	-125.837
	Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	182.303	-1.005.886
	Finansielle indtægter	1.521	0
	Finansielle omkostninger	60.977	59.505
	Resultat før skat	106.324	-1.191.228
2	Skat af ordinært resultat	-16.715	-40.775
	Årets resultat	123.039	-1.150.453
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	Overført af årets resultat	-59.264	75.894
	Overført til reserve for indre værdis metode	182.303	-1.526.347
	Disponeret	123.039	-1.150.453

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
3	Investeringsejendomme	4.365.465	4.365.465
	Materielle anlægsaktiver	4.365.465	4.365.465
4	Kapitalandele i kapitalinteresser	16.284.645	16.102.342
	Finansielle anlægsaktiver	16.284.645	16.102.342
	Anlægsaktiver	20.650.110	20.467.807
	Andre tilgodehavender	15.000	16.817
	Tilgodehavender	15.000	16.817
	Likvide beholdninger	163.387	421.208
	Omsætningsaktiver	178.387	438.025
	Aktiver i alt	20.828.497	20.905.832

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Selskabskapital	208.000	208.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	13.455.752	13.273.449
	Overført resultat	3.649.098	3.708.362
	Foreslået udbytte	0	300.000
	Egenkapital	17.312.850	17.489.811
	Hensættelse til udskudt skat	322.758	339.473
	Hensatte forpligtelser	322.758	339.473
5	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.918.330	2.914.425
	Langfristet gæld	2.918.330	2.914.425
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.144	7.511
	Gæld til kapitalinteresser	2.425	0
	Anden gæld	262.990	154.612
	Kortfristet gæld	274.559	162.123
	Gæld i alt	3.192.889	3.076.548
	Passiver i alt	20.828.497	20.905.832

1 Personaleomkostninger
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7 Leasing og lejeforpligtelser
8 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	208.000	14.799.796	3.609.984	0	18.617.780
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
Egne kapitalandele i kapitalinteresser	0	0	22.484	0	22.484
Årets resultat	0	-1.526.347	75.894	300.000	-1.150.453
Egenkapital 31. december 2023	208.000	13.273.449	3.708.362	300.000	17.489.811
Egenkapital 1. januar 2024	208.000	13.273.449	3.708.362	300.000	17.489.811
Udbetalt udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Egne kapitalandele i kapitalinteresser	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	182.303	-59.264	0	123.039
Egenkapital 31. december 2024	208.000	13.455.752	3.649.098	0	17.312.850

Noter til årsregnskabet

		2024	2023
1	Personaleomkostninger		
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2	Selskabsskat		
	Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-16.715	-40.775
		-16.715	-40.775
3	Investeringsejendomme		
	Anskaffelsespris 1. januar	2.144.516	2.144.516
	Årets tilgang	0	0
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsespris 31. december	2.144.516	2.144.516
	Værdireguleringer 1. januar	2.220.949	2.220.949
	Årets værdireguleringer	0	0
	Værdireguleringer 31. december	2.220.949	2.220.949
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.365.465	4.365.465

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

Noter til årsregnskabet

		2024	2023
4	Kapitalandele i kapitalinteresser		
	Anskaffelsespris 1. januar	2.828.893	2.828.893
	Årets tilgang	0	0
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsespris 31. december	2.828.893	2.828.893
	Værdireguleringer 1. januar	13.273.449	14.799.796
	Årets resultatandel	182.303	-1.005.886
	Egne kapitalandele	0	22.484
	Udloddet udbytte	0	-542.945
	Værdireguleringer 31. december	13.455.752	13.273.449
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.284.645	16.102.342
5	Kreditinstitutter i øvrigt		
	Forfald efter 5 år	2.847.564	2.914.425
	Forfald 1-5 år	70.766	0
	Forfald inden 1 år	0	0
		2.918.330	2.914.425

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 2.918 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi tkr. 4.365.

7 Leasing og lejeforpligtelser

Selskabets huslejeforpligelse udgør tkr. 15 i tiden indtil 31. marts 2025.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.