

**Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS  
Borgevej 32 a  
2800 Kongens Lyngby**

**CVR-nummer: 10314445**

**ÅRSRAPPORT  
1. maj 2015 til 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2016

---

Anne-Lise Hansen, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS  
Borgevej 32 a  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 10 31 44 45  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Bestyrelse** Anne-Lise Hansen  
Christian Malchau Carlsen

**Direktion** Jan Erik Carlsen

**Revisor** ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme,.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet har udviklet sig som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Direktion

Jan Erik Carlsen

### Bestyrelse

Anne-Lise Hansen

Christian Malchau Carlsen

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby,

**Direktion**

Jan Erik Carlsen

**Bestyrelse**

Anne-Lise Hansen

Christian Malchau Carlsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Birkerød,

**ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor

Printed dokumentnr.: 61E7B-UV706-EDYQ7-3EED8-B4FF8-D82PW

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50-100 år

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat 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 gælds metode 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. MAJ 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>384.369</b>	<b>499.474</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-80.485	-80.485
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>303.884</b>	<b>418.989</b>
Andre finansielle indtægter.....	26.728	119.168
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-5.623	-71.443
Andre finansielle omkostninger .....	-65.634	-99.059
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>259.355</b>	<b>367.655</b>
Skat af årets resultat .....	-74.900	-90.582
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>184.455</b>	<b>277.073</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	184.455	277.073
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>184.455</b>	<b>277.073</b>

Penneo dokumentnøgle: 61E80-LV106-ECYQ7-3ECE0-B4BF6-D82PW

BALANCE PR. 30. APRIL 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	6.619.649	6.700.134
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6.619.649</b>	<b>6.700.134</b>
Udskudt skatteaktiv .....	97.638	103.313
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>97.638</b>	<b>103.313</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.717.287</b>	<b>6.803.447</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	683.744	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	13.987
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>683.744</b>	<b>13.987</b>
Likvide beholdninger .....	378.269	1.621.743
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.062.013</b>	<b>1.635.730</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>7.779.300</b>	<b>8.439.177</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat .....	3.031.322	2.846.867
<b>1 EGENKAPITAL</b> .....	<b>3.231.322</b>	<b>3.046.867</b>
Prioritetsgæld .....	3.951.530	4.070.874
Deposita .....	238.637	238.637
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.190.167</b>	<b>4.309.511</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	59.956	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	871.443
Selskabsskat .....	165.035	52.958
Anden gæld .....	132.820	152.388
Periodeafgrænsningsposter .....	0	6.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>357.811</b>	<b>1.082.799</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....	<b>4.547.978</b>	<b>5.392.310</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>7.779.300</b>	<b>8.439.177</b>
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Overført resultat .....	2.846.867	184.455	3.031.322
	<b>3.046.867</b>	<b>184.455</b>	<b>3.231.322</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	4.070.873	4.011.486	59.956	-2.456.470
Deposita .....	238.637	238.637	0	0
	<b>4.309.510</b>	<b>4.250.123</b>	<b>59.956</b>	<b>-2.456.470</b>

### 3 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatten.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen.

# 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."

## Anne-Lise Hansen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-788314384581

IP: 80.167.248.82

26-09-2016 kl. 10:05:09 UTC

NEM ID 

## Jan Erik Carlsen

direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet J.C.af 1988 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157403990577

IP: 80.167.248.82

27-09-2016 kl. 13:55:35 UTC

NEM ID 

## Christian Malchau Carlsen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-080421296316

IP: 80.62.117.123

28-09-2016 kl. 16:37:28 UTC

NEM ID 

## Peter Begtrup Lind


statsautoriseret revisor

På vegne af: ECOteam

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.213.141

29-09-2016 kl. 03:30:27 UTC

NEM ID 

## Anne-Lise Hansen

dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet J.C. af 1988 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-788314384581

IP: 80.167.248.82

29-09-2016 kl. 05:23:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6FEB0-LVY06-ECYQ7-3EFC0-B48F8-D82PW

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indfejret 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>