

J.C.B., Hellerup Leasing ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 14 46 21 71

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Jesper Balsløw
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.C.B., Hellerup Leasing ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Jens Christian Balsløw, formand Birgitte Balsløw, næstformand Claus Balsløw Jesper Balsløw Erhardt Gram
Direktion	Jesper Balsløw
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank Hellerup Afdeling Hellerupvej 8 2900 Hellerup
Advokatforbindelse	Advokat Erhardt Gram Vester Voldgade 90 1504 København V
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.

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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og har været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer i 2016 et positivt driftsresultat.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2016

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Jens Christian Balsløw
Formand

Birgitte Balsløw
Næstformand

Claus Balsløw

Jesper Balsløw

Erhardt Gram

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i J.C.B., Hellerup Leasing ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for J.C.B., Hellerup Leasing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Etiske 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.

Helsingør, den 31. maj 2016
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J.C.B., Hellerup Leasing ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i klasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 udgifter

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

Regnskabspraksis

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.

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 ejendommens 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 investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
---	---	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter modderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moddervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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 kontante beholdninger og 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 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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 nettorealiseringsværdi.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	308.648	259.905
Andre eksterne omkostninger	274.127	232.524
Bruttoresultat	34.521	27.381
3 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
1 Personaleomkostninger	50.000	50.000
Resultat før finansielle poster	-15.479	-22.619
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.599.014	2.470.346
Finansielle indtægter	0	2.554
Finansielle udgifter	51.934	81.463
Resultat før skat	1.531.601	2.368.818
2 Skat af ordinært resultat	-12.421	-80.136
Årets resultat	1.544.022	2.448.954
Resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført af årets resultat	174.688	262.754
Overført til reserve for indre værdis metode	1.069.334	2.186.200
Årets resultat, disponeret	1.544.022	2.448.954

Balance 31. december

Aktiver

Note	2015	2014	
3	Investeringsejendomme	3.400.000	3.400.000
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver	3.400.000	3.400.000
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.133.462	11.064.128
	Finansielle anlægsaktiver	12.133.462	11.064.128
	Anlægsaktiver	15.533.462	14.464.128
	Andre tilgodehavender	676.838	767.254
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15.980	5.980
	Tilgodehavender	692.818	773.234
	Likvide beholdninger	0	7.039
	Omsætningsaktiver	692.818	780.273
	Aktiver i alt	16.226.280	15.244.401

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	208.000	208.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	9.304.569	8.235.235
Overført resultat	3.419.863	3.231.910
Foreslået udbytte	300.000	0
6 Egenkapital	13.232.432	11.675.145
Hensættelse til udskudt skat	468.375	480.796
Hensatte forpligtelser	468.375	480.796
Gæld til realkreditinstitutter	2.004.891	1.993.939
7 Langfristet gæld	2.004.891	1.993.939
7 Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	810.628
Bankgæld	299.512	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	12.646
Anden gæld	221.070	235.622
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	35.625
Kortfristet gæld	520.582	1.094.521
Gæld i alt	2.525.473	3.088.460
Passiver i alt	16.226.280	15.244.401
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u>
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Der er ikke været ansatte ud over ledelsen.		
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-12.421	-80.136
	<u>-12.421</u>	<u>-80.136</u>
3 Investeringsejendomme		Grunde og bygninger
		<u> </u>
Anskaffelsespris 1. januar		1.179.051
Regulering primo		0
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsespris 31. december		<u>1.179.051</u>
Værdireguleringer 1. januar		2.220.949
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 31. december		<u>2.220.949</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.400.000</u>

Noter til årsrapporten

4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Anskaffelsespris 1. januar	16.173
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsespris 31. december	16.173
	Afskrivninger 1. januar	16.173
	Årets afskrivninger	0
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	Afskrivninger 31. december	16.173
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	0
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandel i associeret virksomhed
	Anskaffelsespris 1. januar	2.828.893
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsespris 31. december	2.828.893
	Værdireguleringer 1. januar	8.235.235
	Årets resultatandel	1.599.014
	Egne kapitalandele	13.265
	Udloddet udbytte	-542.945
	Værdireguleringer 31. december	9.304.569
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.133.462

Kapitalandelen kan specificeres således:

Nom. 177.000 aktier i Hellerup Havnepalæ A/S, Jomsborgvej 41, 2900 Hellerup.
Selskabets nominelle aktiekapital udgør kr. 652.000.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital				
1. januar	208.000	8.235.235	3.231.910	0
Egne kapital- andele i ass. virksomhed	0	0	13.265	0
Årets resultat	0	1.069.334	174.688	300.000
Egenkapital				
31. december	<u>208.000</u>	<u>9.304.569</u>	<u>3.419.863</u>	<u>300.000</u>

7 Langfristet gæld	<u>Prioritetsgæld</u>
Forfald efter 5 år	2.004.891
Forfald 1-5 år	0
Forfald inden 1 år	0
	<u>2.004.891</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 2.005 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi tkr. 3.400