

# J.C.B., Hellerup Leasing ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 14 46 21 71

## Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

---

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 årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	J.C.B., Hellerup Leasing ApS Tingskiftevej 5 2900 Hellerup  Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Bo Bay Hougaard Claus Balsløw Jesper Balsløw
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.

### 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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 27. maj 2019

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Bo Bay Hougaard

Claus Balsløw

Jesper Balsløw

## 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 2018 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 27. maj 2019

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 2018 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## 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 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".

### 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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.



## 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 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 provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2018	2017
3	4.201.216	4.201.216
4	0	0
Materielle anlægsaktiver	4.201.216	4.201.216
5	17.001.528	15.436.914
Finansielle anlægsaktiver	17.001.528	15.436.914
Anlægsaktiver	21.202.744	19.638.130
Andre tilgodehavender	29.884	53.562
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	542.945	0
Tilgodehavender	572.829	53.562
Likvide beholdninger	177.651	262.505
Omsætningsaktiver	750.480	316.067
Aktiver i alt	21.953.224	19.954.197

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	208.000	208.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	14.172.635	12.608.021
Overført resultat	3.750.299	3.618.640
Foreslået udbytte	400.000	400.000
6 Egenkapital	18.530.934	16.834.661
Hensættelse til udskudt skat	439.241	442.424
Hensatte forpligtelser	439.241	442.424
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	2.000.000
7 Langfristet gæld	2.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	36.148
Gæld til associerede virksomheder	581.069	219.017
Anden gæld	401.980	421.947
Kortfristet gæld	983.049	677.112
Gæld i alt	2.983.049	2.677.112
Passiver i alt	21.953.224	19.954.197
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Leasing og lejeforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	<u>          </u>	<u>          </u>
1	Personaleomkostninger	
	Bestyrelseshonorar	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
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-3.183
		<u>-3.183</u>
		<u>-15.822</u>
3	Investeringsejendomme	
		Grunde og bygninger
		<u>          </u>
	Anskaffelsespris 1. januar	1.980.267
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
		<u>          </u>
	Anskaffelsespris 31. december	1.980.267
		<u>          </u>
	Værdireguleringer 1. januar	2.220.949
	Årets værdireguleringer	0
		<u>          </u>
	Værdireguleringer 31. december	2.220.949
		<u>          </u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.201.216</u>

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.

## Noter til årsregnskabet

4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Anskaffelsespris 1. januar	16.173
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	16.173
	Anskaffelsespris 31. december	0
	Afskrivninger 1. januar	16.173
	Årets afskrivninger	0
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	16.173
	Afskrivninger 31. december	0
	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	12.608.021
	Årets resultatandel	2.085.075
	Egne kapitalandele	22.484
	Udloddet udbytte	-542.945
	Værdireguleringer 31. december	14.172.635
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.001.528

## Noter til årsregnskabet

6	Egenkapital	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>
	Egenkapital				
	1. januar	208.000	12.608.021	3.618.640	400.000
	Udbetalt udbytte				-400.000
	Egne kapital- andele i ass. virksomhed	0	0	22.484	0
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.564.614</u>	<u>109.175</u>	<u>400.000</u>
	Egenkapital				
	31. december	<u>208.000</u>	<u>14.172.635</u>	<u>3.750.299</u>	<u>400.000</u>
7	Langfristet gæld				<u>Prioritetsgæld</u>
	Forfald efter 5 år				2.000.000
	Forfald 1-5 år				0
	Forfald inden 1 år				<u>0</u>
					<u>2.000.000</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 2.000 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi tkr. 4.201.				
9	Leasing og lejeforpligtelser				
	Selskabets huslejeforpligtelse udgør tkr. 15 i tiden indtil 31. marts 2019.				