

J.C.B., Hellerup Leasing ApS

Hjemstedsadresse: Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nummer 14 46 21 71

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

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.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2018

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 2017 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 2018
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 2017 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 udgifter

Andre eksterne udgifter 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 salgsomkostninger 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 anskaffelseskostprisen 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	272.749	304.553
Andre eksterne omkostninger	266.271	248.819
Bruttoresultat	6.478	55.734
3 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
1 Personaleomkostninger	50.000	60.000
Resultat før finansielle poster	-43.522	-4.266
5 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.648.901	1.695.473
Finansielle indtægter	0	4.891
Finansielle udgifter	28.394	41.773
Resultat før skat	2.576.985	1.654.325
2 Skat af ordinært resultat	-15.822	-10.129
Årets resultat	2.592.807	1.664.454
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overført af årets resultat	64.367	89.442
Overført til reserve for indre værdis metode	2.128.440	1.175.012
Årets resultat, disponeret	2.592.807	1.664.454

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3	4.201.216	3.400.000
4	0	0
Materielle anlægsaktiver	<u>4.201.216</u>	<u>3.400.000</u>
5	15.436.914	13.308.474
Finansielle anlægsaktiver	<u>15.436.914</u>	<u>13.308.474</u>
Anlægsaktiver	<u>19.638.130</u>	<u>16.708.474</u>
Andre tilgodehavender	53.562	737.086
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	25.980
Tilgodehavender	<u>53.562</u>	<u>763.066</u>
Likvide beholdninger	<u>262.505</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver	<u>316.067</u>	<u>763.066</u>
Aktiver i alt	<u>19.954.197</u>	<u>17.471.540</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	208.000	208.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	12.608.021	10.479.581
Overført resultat	3.618.640	3.531.789
Foreslået udbytte	400.000	400.000
6 Egenkapital	16.834.661	14.619.370
Hensættelse til udskudt skat	442.424	458.246
Hensatte forpligtelser	442.424	458.246
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	2.000.000
7 Langfristet gæld	2.000.000	2.000.000
Bankgæld	0	251.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.148	2.868
Anden gæld	640.964	139.649
Kortfristet gæld	677.112	393.924
Gæld i alt	2.677.112	2.393.924
Passiver i alt	19.954.197	17.471.540
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Leasing og lejeforpligtelser		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
1	Personaleomkostninger	
	50.000	60.000
	50.000	60.000
	Der er ikke været ansatte ud over ledelsen.	
2	Selskabsskat	
	0	0
	-15.822	-10.129
	-15.822	-10.129
3	Investeringsejendomme	
		Grunde og bygninger
		1.179.051
		801.216
		0
		1.980.267
		2.220.949
		0
		2.220.949
		4.201.216
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	

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	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	10.479.581
	Årets resultatandel	2.648.901
	Egne kapitalandele	22.484
	Udloddet udbytte	-542.945
	Værdireguleringer 31. december	12.608.021
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.436.914

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	10.479.581	3.531.789	400.000
	Udbetalt udbytte				-400.000
	Egne kapital- andele i ass. virksomhed	0	0	22.484	0
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.128.440</u>	<u>64.367</u>	<u>400.000</u>
	Egenkapital				
	31. december	<u>208.000</u>	<u>12.608.021</u>	<u>3.618.640</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 2018.				