

# **Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS**

**Carl Jacobsens Vej 12A**

**2500 Valby**

**CVR-nr. 20 07 67 04**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. marts 2016

---

Jørn Petersen

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31. marts 2016

### Direktion

Flemming Stilund Vinzent  
direktør

### Bestyrelse

Bent Jensen  
formand

Jørn Petersen

Flemming Stilund Vinzent

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejerne i Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 31. marts 2016

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

John Petersson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS  
Carl Jacobsens Vej 12A  
2500 Valby

CVR-nr.: 20 07 67 04  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. maj 1997  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Bent Jensen, formand  
Jørn Petersen  
Flemming Stilund Vinzent

### Direktion

Flemming Stilund Vinzent, direktør

### Revision

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Amaliegade 35, 1.  
1256 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, eje, udvikle og drive ejendomme samt hermed forbunden virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Selskabets aktivitet er for nærværende udvikling og drift af ejendommen beliggende Carl Jacobsens Vej 29-37 i Valby.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 4.111.135, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 25.418.945.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Jacobsens Vej 29-37 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til varer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter repræsenterer primært indtægter fra udlejningsejendommen, der indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætning.

### **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.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og kontordrift mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles Investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af Investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende periode.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende periode.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.379.505</b>	<b>-1.541.986</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.379.505</b>	<b>-1.541.986</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>3.243.237</u>	<u>7.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.622.742</b>	<b>5.458.014</b>
Finansielle indtægter		293.878	915
Finansielle omkostninger		<u>-429.839</u>	<u>-8.353</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.486.781</b>	<b>5.450.576</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-375.646</u>	<u>449.936</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.111.135</u></b>	<b><u>5.900.512</u></b>
Foreslået udbytte		4.800.000	2.500.000
Overført overskud		<u>-688.865</u>	<u>3.400.512</u>
		<b><u>4.111.135</u></b>	<b><u>5.900.512</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		29.999.999	86.125
Investeringsjendomme under udførelse		<u>0</u>	<u>25.387.815</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>29.999.999</u></b>	<b><u>25.473.940</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>29.999.999</u></b>	<b><u>25.473.940</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		317.882	276.058
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.468.456	0
Andre tilgodehavender		610.573	1.406.533
Udskudt skatteaktiv		<u>103.243</u>	<u>478.889</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.500.154</u></b>	<b><u>2.161.480</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.302.673</u></b>	<b><u>1.272.973</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.802.827</u></b>	<b><u>3.434.453</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>41.802.826</u></b>	<b><u>28.908.393</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.020.000	1.020.000
Overført resultat		19.598.945	20.287.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.800.000	2.500.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>25.418.945</b>	<b>23.807.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.776.174	0
Deposita		825.000	821.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.601.174</b>	<b>821.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	771.000	0
Banker		0	3.233.601
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	216.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.011.707	829.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.782.707</b>	<b>4.279.582</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.383.881</b>	<b>5.100.582</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.802.826</b>	<b>28.908.393</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.020.000	20.287.810	2.500.000	23.807.810
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	-688.865	4.800.000	4.111.135
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.020.000</b>	<b>19.598.945</b>	<b>4.800.000</b>	<b>25.418.945</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	375.646	-478.889
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>28.953</u>
	<b><u>375.646</u></b>	<b><u>-449.936</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførel- se
Kostpris 1. januar 2015	2.110.925	26.193.855
Tilgang i årets løb	0	1.282.820
Overførsler i årets løb	<u>27.476.675</u>	<u>-27.476.675</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>29.587.600</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-2.024.800	-806.038
Årets værdireguleringer	0	3.243.237
Overførsler i årets løb	<u>2.437.199</u>	<u>-2.437.199</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>412.399</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>29.999.999</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.020 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	14.547.174	771.000	10.693.000
Deposita	821.000	825.000	0	0
	<b>821.000</b>	<b>15.372.174</b>	<b>771.000</b>	<b>10.693.000</b>

### 5 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for købere af ejendomme og entreprenørgaranti er t.kr. 1.199 af selskabets likvider deponeret.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

BJ Holding A/S  
J P Holding, Højer ApS  
FV Holding ApS

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Flemming Stilund Vinzent

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-148079599114

IP: 87.60.114.145

06-04-2016 kl. 13:45:21 UTC

NEM ID 

## Flemming Stilund Vinzent

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-148079599114

IP: 87.60.114.145

06-04-2016 kl. 13:45:21 UTC

NEM ID 

## Jørn Petersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-512228414336

IP: 87.54.208.76

06-04-2016 kl. 14:11:16 UTC

NEM ID 

## Bent Jensen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-948200824416

IP: 2.106.174.147

06-04-2016 kl. 21:20:14 UTC

NEM ID 

## John Petersson

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-701421366351

IP: 188.178.145.84

06-04-2016 kl. 22:14:04 UTC

NEM ID 

## Jørn Petersen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-512228414336

IP: 87.54.208.76

07-04-2016 kl. 08:02:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0CSDA-B1H6T-L575W-Z45T7-FBTEL-7SSYD

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret 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](mailto: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>