

EJENDOMSELSSKABET H.G. JANSEN A/S
GAMMEL KONGEVEJ 76, 1850 FREDERIKSBERG C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2016

Dirigent Hans Henrik Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomselskabet H.G. Jansen A/S Gammel Kongevej 76 1850 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 28 92 61 11 Stiftet: 17. maj 1969 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Herman G. Jansen, formand Jørgen Hartmann Michael Jansen Niels Bredkjær Troels Midtgaard-Jørgensen Jens Hvidberg
Direktion	Jørgen Hartmann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Gl. kongevej 116 1850 Frederiksberg C
	Jyske Bank Store kongensgade 1 1264 København K
Advokat	Husen Advokater Havnegade 29 1058 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomselskabet H.G. Jansen A/S.

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 samt af 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.

København, den 9. maj 2016

Direktion

Jørgen Hartmann

Bestyrelse

Herman G. Jansen
Formand

Jørgen Hartmann

Michael Jansen

Niels Bredkjær

Troels Midtgaard-Jørgensen

Jens Hvidberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomselskabet H.G. Jansen A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomselskabet H.G. Jansen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i administration af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteterne er forløbet som forventet.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomselskabet H.G. Jansen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af tidligere års opskrivning.

Der foretages afskrivning på selskabets ejendomme, da disse anses at være udsat for værdiforringelse. Der afskrives ikke på grunde.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme.....	50 år	0%
Tekniske Anlæg.....	20 år	0-30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4-6 år	0-30%

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forstået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.368.988	4.693.100
Personaleomkostninger.....	1	-3.486.225	-3.626.612
Af- og nedskrivninger.....		-421.095	-454.625
DRIFTSRESULTAT		461.668	611.863
Andre finansielle indtægter.....	2	463.917	1.033.539
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.247.976	-1.448.357
RESULTAT FØR SKAT		-1.322.391	197.045
Skat af årets resultat.....	4	307.000	559.349
ÅRETS RESULTAT		-1.015.391	756.394
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.015.391	756.394
I ALT		-1.015.391	756.394

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		32.668.744	32.963.653
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		255.365	342.239
Materielle anlægsaktiver.....	5	32.924.109	33.305.892
ANLÆGSAKTIVER.....		32.924.109	33.305.892
Andre tilgodehavender.....		1.483.878	171.326
Periodeafgrænsningsposter.....		91.840	100.081
Tilgodehavender.....		1.575.718	271.407
Andre værdipapirer.....		15.109.172	16.840.732
Værdipapirer.....		15.109.172	16.840.732
Likvider.....		7.862.081	18.869.786
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.546.971	35.981.925
AKTIVER.....		57.471.080	69.287.817

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		18.945.974	19.200.434
Overført overskud.....		1.260.778	2.021.709
EGENKAPITAL.....	6	20.706.752	21.722.143
Hensættelse til udskudt skat.....		5.111.000	5.418.000
Andre hensættelser.....		0	264.915
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.111.000	5.682.915
Pengekreditorer.....		28.778.620	39.156.342
Selskabsskat.....		0	75.651
Anden gæld.....		2.874.708	2.650.766
Kortfristede gældsforpligtelser.....		31.653.328	41.882.759
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		31.653.328	41.882.759
PASSIVER.....		57.471.080	69.287.817
Eventualposter mv.	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	3.313.783	3.518.505	
Pensioner.....	84.000	56.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	88.442	52.107	
	3.486.225	3.626.612	
 Andre finansielle indtægter			 2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	463.917	1.033.539	
	463.917	1.033.539	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.247.976	1.448.357	
	2.247.976	1.448.357	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	75.651	
Regulering af udskudt skat.....	-307.000	-635.000	
	-307.000	-559.349	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				5
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	8.795.416		2.998.533	
Tilgang.....	39.314		0	
Kostpris 31. december 2015.....	8.834.730		2.998.533	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	36.862.454		0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	36.862.454		0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	12.694.219		2.656.294	
Årets afskrivninger	334.221		86.874	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	13.028.440		2.743.168	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	32.668.744		255.365	
 Egenkapital				 6
	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	19.200.434	2.021.709	21.722.143
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		-254.460	254.460	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.015.391	-1.015.391
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	18.945.974	1.260.778	20.706.752
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Eventualposter mv.				 7
Endnu ikke opfyldt vedligeholdelsespligt				
I henhold til lejelovens § 22 kr. 911.270				
I henhold til boligreguleringslovens § 18 kr. 0				
§ 18b kr. 1.219.554				