

---

# ***DOC-Jensby ApS***

Gammellosevej 176A, 2800 Kgs. Lyngby

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 03 35 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /11 2016

Dorthe Kjerulf  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for DOC-Jensby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 4. november 2016

## Direktion

Dorthe Kjerulf

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i DOC-Jensby ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DOC-Jensby ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 4. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

DOC-Jensby ApS  
Gammellosevej 176A  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 33 03 35 83  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 4. juni 2010  
Hjemstedskommune: Gladsaxe

### Direktion

Dorthe Kjerulf

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Koncernoversigt

## Tilknyttet virksomhed

DOC ApS  
(modervirksomhed)  
Gammellosevej 176A  
2800 Kgs. Lyngby

DOC Medical A/S  
(søstervirksomhed)  
Gammellosevej 176A  
2800 Kgs. Lyngby

MediLink A/S  
(søstervirksomhed)  
Gammellosevej 176A  
2800 Kgs. Lyngby

DOC-BIBAWO ApS  
(søstervirksomhed)  
Gammellosevej 176A  
2800 Kgs. Lyngby

## Associeret virksomhed

Jensby & Kjerulf ApS  
Kløckersvej 1  
2820 Gentofte

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 282.446, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.133.814.

Selskabet beskæftiger sig med boligudlejning, og udlejningen forløber planmæssigt.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>483.677</b>	<b>252.519</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-383.732</u>	<u>-180.903</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>99.945</b>	<b>71.616</b>
Finansielle indtægter	1	1.455	624
Finansielle omkostninger	2	<u>-355.799</u>	<u>-173.685</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-254.399</b>	<b>-101.445</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-28.047</u>	<u>-14.223</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-282.446</u></b>	<b><u>-115.668</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-282.446</u>	<u>-115.668</u>
		<b><u>-282.446</u></b>	<b><u>-115.668</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		14.138.486	14.775.976
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.138.486</b>	<b>14.775.976</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.138.486</b>	<b>14.775.976</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.132	0
Andre tilgodehavender		0	1.370
Selskabsskat		0	38.305
Periodeafgrænsningsposter		4.611	1.674
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.743</b>	<b>41.349</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>195.153</b>	<b>437.678</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>225.896</b>	<b>479.027</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.364.382</b>	<b>15.255.003</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		2.733.814	3.016.259
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>3.133.814</b>	<b>3.416.259</b>
Hensættelse til udskudt skat		54.002	53.543
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>54.002</b>	<b>53.543</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.776.179	10.838.945
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>10.776.179</b>	<b>10.838.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	63.193	61.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.877	287.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.475	36.432
Gæld til associerede virksomheder		0	56.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	273.168
Selskabsskat		27.588	0
Anden gæld		261.254	224.024
Periodeafgrænsningsposter		0	6.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>400.387</b>	<b>946.256</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.176.566</b>	<b>11.785.201</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.364.382</b>	<b>15.255.003</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	702	0
Andre finansielle indtægter	753	624
	<u>1.455</u>	<u>624</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	292	29.181
Renteomkostninger associerede virksomheder	478	16.800
Andre finansielle omkostninger	355.029	127.704
	<u>355.799</u>	<u>173.685</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.588	-38.305
Årets udskudte skat	459	52.528
	<u>28.047</u>	<u>14.223</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. juli		15.376.823
Afgang i årets løb		-253.758
Kostpris 30. juni		<u>15.123.065</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		600.847
Årets afskrivninger		383.732
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>984.579</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>14.138.486</u>

I årenes løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 233.738. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til byfornyelse af ejendommen.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	400.000	3.016.260	3.416.260
Årets resultat	0	-282.446	-282.446
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>400.000</b>	<b>2.733.814</b>	<b>3.133.814</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. juli	400.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	200.000
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.506.381	10.619.525
Mellem 1 og 5 år	269.798	219.420
Langfristet del	10.776.179	10.838.945
Inden for 1 år	63.193	61.577
	<b>10.839.372</b>	<b>10.900.522</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.138.486	14.775.976
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for vedligeholdelsesforpligtelser, i henhold til boligreguleringslovens par. 18 b:		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	81.883

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for DOC ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for DOC-Jensby ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DOC ApS og søsterselskaberne DOC Medical A/S, MediLink A/S samt DOC-BIBAWO ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Installationer	10-25 år

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# **Regnskabspraksis**

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.