

# **Jægersborg ApS**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 26 25 24 31**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31/05 2016

---

Kurt Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jægersborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejeren i Jægersborg ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Jægersborg ApS 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor 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**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

København, den 31. maj 2016

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jægersborg ApS  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 26 25 24 31  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Direktion

Michael Kaa Andersen, direktør

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 822.018, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 542.420.

### **Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici**

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### **Dagsværdi af ejendomme**

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investerings ejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Ledelsesberetning**

### **Koncernforhold**

I forbindelse med ændring af ejerkreds er der sket nedskrivning af gæld til tidligere koncerndeltagere på t.DKK 9.531, som er ført direkte på egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jægersborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **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, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.513.378</b>	<b>2.539.235</b>
Andre driftsindtægter		20.258	33.025
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.598.120</u>	<u>-184.668</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>935.516</b>	<b>2.387.592</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld		<u>1.664.966</u>	<u>-996.237</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.600.482</b>	<b>1.391.355</b>
Finansielle indtægter	2	2.861	32.441
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.740.720</u>	<u>-1.924.982</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>862.623</b>	<b>-501.186</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-40.605</u>	<u>-191.765</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>822.018</u></b>	<b><u>-692.951</u></b>
Overført overskud		<u>822.018</u>	<u>-692.951</u>
		<b><u>822.018</u></b>	<b><u>-692.951</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>33.750.000</u>	<u>32.913.249</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>33.750.000</b></u>	<u><b>32.913.249</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>33.750.000</b></u>	<u><b>32.913.249</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>93.026</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>93.026</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>939.722</b></u>	<u><b>1.663.448</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>939.722</b></u>	<u><b>1.756.474</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>34.689.722</b></u></u>	<u><u><b>34.669.723</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		417.420	-9.935.554
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>542.420</u></b>	<b><u>-9.810.554</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.533.141	27.361.356
Selskabsskat		46.013	0
Anden gæld		5.500.000	5.500.000
Deposita		1.229.304	1.209.407
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>33.308.458</u></b>	<b><u>34.070.763</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.078.436
Gæld til søsterkoncern		277.443	732.118
Selskabsskat		0	75.656
Anden gæld		561.401	523.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>838.844</u></b>	<b><u>10.409.514</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.147.302</u></b>	<b><u>44.480.277</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.689.722</u></b>	<b><u>34.669.723</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2015 kr.	2014 kr.
	2.861	32.441
	<b>2.861</b>	<b>32.441</b>

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	-69.542	100.169
	1.810.262	1.824.813
	<b>1.740.720</b>	<b>1.924.982</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	46.013	75.656
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.408	116.109
	<u>40.605</u>	<u>191.765</u>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>43.395.025</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>43.395.025</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	-10.481.776
Årets opskrivninger	<u>836.751</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>-9.645.025</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>33.750.000</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-9.935.554	-9.810.554
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	9.530.956	9.530.956
Årets resultat	0	<u>822.018</u>	<u>822.018</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>417.420</u></b>	<b><u>542.420</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à 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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.361.356	26.533.141	0	20.158.998
Selskabsskat	0	46.013	0	0
Anden gæld	5.500.000	5.500.000	0	0
Deposita	1.209.407	1.229.304	0	1.229.304
	<b>34.070.763</b>	<b>33.308.458</b>	<b>0</b>	<b>21.388.302</b>

#### Valuta- og renterisici

Selskabet har optaget realkreditlån som rentetilpasningslån kr. 24.380.000, kursværdi for kr.26.533.141 med ca. 3 års fast rente, afdragsfrihed frem til og med 2017 og en restløbetid på 22 år.

Selskabet har derudover 2 gældsbreve på hhv. kr. 2.600.000 (variabelt forrentet) og kr. 2.900.000 (fast forrentet).

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter:

Nominel værdi af ejerpantebrev DKK 39.380.000

Bogført værdi af pantsatte aktiver DKK 33.750.000

Pantebrev på nominelt DKK 15.000.000 er ligeledes stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægter til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution overfor tredjemand.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

Ultimativ kapitalejer

## **Noter til årsrapporten**

### **9 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)**

#### **Ejerforhold**

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

MKA Pensionsopsparing A/S  
C/O I/S Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø