



## Jægersborg Ejendomme A/S

Vallensbækvej 40  
2605 Brøndby  
CVR-nr. 27602134

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.10.2021

---

**Lars Frederiksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jægersborg Ejendomme A/S  
Vallensbækvej 40  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 27602134  
Hjemsted: Brøndby  
Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Bestyrelse

Lars Frederiksen, formand  
Pia Helle Petersen  
Charlotte Vang Frederiksen

## Direktion

Pia Helle Petersen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Jægersborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.10.2021

## Direktion

**Pia Helle Petersen**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Lars Frederiksen**

formand

**Pia Helle Petersen**

**Charlotte Vang Frederiksen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Jægersborg Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jægersborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 08.10.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Thomas Hermann**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere og udleje fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 50 t.kr. mod et underskud på 194 t.kr. året før.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>410.164</b>	<b>206.058</b>
Af- og nedskrivninger	1	(181.513)	(181.513)
<b>Driftsresultat</b>		<b>228.651</b>	<b>24.545</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(292.697)	(273.304)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(64.046)</b>	<b>(248.759)</b>
Skat af årets resultat	3	14.000	55.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(50.046)</b>	<b>(193.759)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(50.046)	(193.759)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(50.046)</b>	<b>(193.759)</b>



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		7.932.596	8.114.109
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>7.932.596</b>	<b>8.114.109</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.932.596</b>	<b>8.114.109</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	176.993
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>176.993</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>544.256</b>	<b>157.431</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>544.256</b>	<b>334.424</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.476.852</b>	<b>8.448.533</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		1.368.756	1.418.802
<b>Egenkapital</b>		<b>1.868.756</b>	<b>1.918.802</b>
Udskudt skat		184.000	198.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>184.000</b>	<b>198.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		989.995	1.271.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>989.995</b>	<b>1.271.030</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	272.177	273.664
Deposita		160.209	70.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.750	33.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.967.965	4.683.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.434.101</b>	<b>5.060.701</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.424.096</b>	<b>6.331.731</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.476.852</b>	<b>8.448.533</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.418.802	1.918.802
Årets resultat	0	(50.046)	(50.046)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.368.756</b>	<b>1.868.756</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	181.513	181.513
	<b>181.513</b>	<b>181.513</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	284.887	265.080
Renteomkostninger i øvrigt	7.810	8.224
	<b>292.697</b>	<b>273.304</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	(14.000)	(55.000)
	<b>(14.000)</b>	<b>(55.000)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.816.770
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.816.770</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.702.661)
Årets afskrivninger	(181.513)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.884.174)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.932.596</b>

## 5 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

Der har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	272.177	273.664	989.995	236.286
	<b>272.177</b>	<b>273.664</b>	<b>989.995</b>	<b>236.286</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for en byggekredit, som er optaget i ejerforeningen Gammel Kongevej 151. Tilbageværende andel af boliglånet udgør 76 t.kr., som selskabet hæfter for.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.897 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægten vedrører.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

20 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.