

# Jægersborg Ejendomme A/S

Vallensbækvej 40A, 2605 Brøndby

CVR-nr. 27 60 21 34

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2022.

---

Lars Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Jægersborg Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 28. november 2022

### Direktion

Pia Helle Petersen

### Bestyrelse

Lars Frederiksen  
Formand

Pia Helle Petersen

Charlotte Vang Frederiksen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaverne i Jægersborg Ejendomme A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jægersborg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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 28. november 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Rasmussen**  
statsautoriseret revisor  
mne30153

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jægersborg Ejendomme A/S Vallensbækvej 40A 2605 Brøndby
	CVR-nr.: 27 60 21 34
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Lars Frederiksen, Formand Pia Helle Petersen Charlotte Vang Frederiksen
<b>Direktion</b>	Pia Helle Petersen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at investere i og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 634 t.kr. mod 410 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 124 t.kr. mod -50 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jægersborg Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>633.751</b>	<b>410.164</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-181.513	-181.513
Øvrige finansielle omkostninger	-292.419	-292.697
<b>Resultat før skat</b>	<b>159.819</b>	<b>-64.046</b>
Skat af årets resultat	-35.771	14.000
<b>Årets resultat</b>	<b>124.048</b>	<b>-50.046</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	124.048	0
Disponeret fra overført resultat	0	-50.046
<b>Disponeret i alt</b>	<b>124.048</b>	<b>-50.046</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	7.751.083	7.932.596
Materielle anlægsaktiver i alt	7.751.083	7.932.596
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.751.083</b>	<b>7.932.596</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	430.000	0
Tilgodehavender i alt	430.000	0
Likvide beholdninger	2.703.699	544.256
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.133.699</b>	<b>544.256</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.884.782</b>	<b>8.476.852</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.492.805	1.368.757
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.992.805</u></b>	<b><u>1.868.757</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	219.771	184.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>219.771</u></b>	<b><u>184.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.351.784	989.995
	Deposita	160.209	160.209
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.511.993</u>	<u>1.150.204</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	419.690	272.177
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.750	33.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.706.773	4.967.964
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.160.213</u>	<u>5.273.891</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.672.206</u></b>	<b><u>6.424.095</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.884.782</u></b>	<b><u>8.476.852</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	1.418.803	1.918.803
Årets overførte overskud eller underskud	0	-50.046	-50.046
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	1.368.757	1.868.757
Årets overførte overskud eller underskud	0	124.048	124.048
	<b>500.000</b>	<b>1.492.805</b>	<b>1.992.805</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2021	10.816.770	10.816.770
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>10.816.770</b>	<b>10.816.770</b>
Afskrivninger 1. juli 2021	-2.884.174	-2.702.661
Årets afskrivninger	-181.513	-181.513
<b>Afskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>-3.065.687</b>	<b>-2.884.174</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>7.751.083</b>	<b>7.932.596</b>

## 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.771.474	419.690	3.351.784	2.292.018
Deposita	160.209	0	160.209	0
	<b>3.931.683</b>	<b>419.690</b>	<b>3.511.993</b>	<b>2.292.018</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.733 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.753 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen Gammel Kongevej 151 st., 1850 Frederiksberg C.

## 4. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter pro-rata for et byggelån baseret på fordelingstallet x 1,5, som er optaget i E/F Gammel Kongevej 151, cvr. nr. 50 90 68 17. Tilbageværende andel af boliglånet udgør 538 t.kr., som selskabet hæfter for.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Frederiksen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 657266f7-352a-445d-9a07-7ffe7f5c7222

IP: 188.60.xxx.xxx

2022-11-29 08:34:38 UTC



## Pia Helle Petersen

### Direktør

Serienummer: CVR:27602134-RID:64087434

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-11-29 12:43:50 UTC



## Pia Helle Petersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:27602134-RID:64087434

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-11-29 12:43:50 UTC



## CHARLOTTE VANG FREDERIKSEN

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8912c1ba-4dc4-4187-9bfc-2af46bb67c88

IP: 188.60.xxx.xxx

2022-11-29 18:56:29 UTC



## Brian Rasmussen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:87812280

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-30 13:04:53 UTC



## Lars Frederiksen

### Dirigent

Serienummer: 657266f7-352a-445d-9a07-7ffe7f5c7222

IP: 188.60.xxx.xxx

2022-12-04 13:27:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: CQYXX-VNJ86-B85QQ-UE0BD-Q14DI-Z4YSU

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>