

**Jægerbyg A/S**  
Lergravsvej 59  
2300 Københavns S  
CVR-nr. 28 88 65 43

**Årsrapport for 2022/23**  
**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. december 2023

---

Kenneth Gudmundsson  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	10
Balance pr. 30. juni 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Jægerbyg 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2023

### Direktion

Kenneth Gudmundsson  
adm. direktør

### Bestyrelse

Rasmus Bork-Nielsen  
formand

Michael Ian Henriksen

Kenneth Gudmundsson

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i Jægerbyg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jægerbyg A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

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

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 19. december 2023

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Jægerbyg A/S Lergravsvej 59 2300 Københavns S  CVR-nr.: 28 88 65 43  Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 6. juli 2005 Regnskabsår: 18. regnskabsår  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Rasmus Bork-Nielsen, formand Michael Ian Henriksen Kenneth Gudmundsson
<b>Direktion</b>	Kenneth Gudmundsson, adm. direktør
<b>Revisor</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 22. december 2023 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er murer- og entreprenørvirksomhed herunder opførelse, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi, der er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.059.486, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 11.459.972.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en ejendomsportefølje med henblik på udlejning.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jægerby A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet omlagde regnskabsår fra 31/12 til 30/6 sidste år. Sammenligningstillene omfatter derfor kun perioden 1. januar – 30. juni 2022 (omlægningsperiode på 6 mdr.) og er derved ikke sammenlignelige.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme og øvrige andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejeindtægter mv.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendommenes værdi tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. I tilfælde af forhold som eksempelvis udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje korrigeres sådanne forhold i den afkastbaseret model.

Fortjeneste og 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender 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 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, virksomhedsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>6 mdr. 2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.358.539</b>	<b>553.035</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		455.500	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.814.039</b>	<b>553.035</b>
Finansielle indtægter		36.483	2.268.026
Finansielle omkostninger		-491.129	-127.110
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.359.393</b>	<b>2.693.951</b>
Skat af årets resultat	1	-299.907	-592.650
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.059.486</u></b>	<b><u>2.101.301</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.059.486	2.101.301
		<b><u>1.059.486</u></b>	<b><u>2.101.301</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	29.753.520	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.753.520</b>	<b>25.000.000</b>
Andre tilgodehavender	3	315.924	424.877
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>315.924</b>	<b>424.877</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.069.444</b>	<b>25.424.877</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.807	0
Andre tilgodehavender		59.758	12.171
Periodeafgrænsningsposter		86.903	71.273
<b>Tilgodehavender</b>		<b>286.468</b>	<b>83.444</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>450.905</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>286.468</b>	<b>534.349</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.355.912</b>	<b>25.959.226</b>

**Balance pr. 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		10.859.972	9.800.486
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>11.459.972</u></b>	<b><u>10.400.486</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		863.195	753.038
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>863.195</u></b>	<b><u>753.038</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		2.317.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		11.554.578	11.722.951
Gæld til virksomhedsdeltagere		1.735.296	1.190.277
Selskabsskat		151.750	638.352
Deposita og forudbetalt leje		724.899	760.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>16.483.523</u></b>	<b><u>14.312.272</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.421.297	434.737
Banker		42.495	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.430	58.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.549.222</u></b>	<b><u>493.430</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.032.745</u></b>	<b><u>14.805.702</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.355.912</u></b>	<b><u>25.959.226</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	600.000	9.800.486	10.400.486
Årets resultat	0	1.059.486	1.059.486
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>10.859.972</u></b>	<b><u>11.459.972</u></b>

## Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>6 mdr. 2022</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	189.750	592.636
Årets udskudte skat	<u>110.157</u>	<u>14</u>
	<u><b>299.907</b></u>	<u><b>592.650</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringseje <u>ndomme</u>
Kostpris primo		21.479.082
Tilgang i årets løb		<u>4.396.040</u>
Kostpris ultimo		<u>25.875.122</u>
Opskrivninger primo		3.422.898
Årets opskrivninger		<u>455.500</u>
Opskrivninger ultimo		<u>3.878.398</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>29.753.520</b></u>



## Noter

Alle investeringsejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i det pågældende område. Måling af dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Investeringsejendomme er opdelt i to kategorier:

Første kategori er bestående af investeringsejendomme udlejet til boligformål.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Beliggenhed: Frederikssund området  
Antal ejendomme: 14 (2022: 14)  
Udlejningsprocent: 100 % (2022: 100 %)  
Afkastkrav bolig: 5,5 % (2022: 4 %)

Beliggenhed: Lolland  
Antal ejendomme: 3 (nyerhvervet)  
Udlejningsprocent: 100 %  
Afkastkrav: 5,5 %

Anden kategori er investeringsejendomme udlejet til erhverv.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Beliggenhed: Lolland  
Antal ejendomme: 1 (nyerhvervet);  
Udlejningsprocent: 45 %  
Afkastkrav: 10 %

Dagsværdien af investeringsejendommene pr. 30. juni 2023 og årets urealiserede værdiregulering fremgår af anlægsnoten.

## Noter

### 3 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris primo	424.877
Regulering i årets løb	-108.953
Kostpris ultimo	315.924
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>315.924</b>

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.200 aktier à nominelt DKK 500. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	0	3.001.000	684.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	12.157.688	11.779.239	224.661	10.687.814
Gæld til virksomhedsdeltagere	1.190.277	1.735.296	0	0
Selskabsskat	552.636	664.386	512.636	0
Deposita og forudbetalt leje	760.692	724.899	0	0
	<b>14.661.293</b>	<b>17.904.820</b>	<b>1.421.297</b>	<b>10.687.814</b>

### 6 Eventualforpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, t.kr. 14.780, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/06 2023 udgør t.kr. 29.754.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 140 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 140 til sikkerhed for grundejerforening pr. 30/06 2023.