

Jægerby A/S

Lergravsvej 59
2300 Københavns S
CVR-nr. 28 88 65 43

Årsrapport for 2021
(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. maj 2022

Kenneth Gudmundsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
1. januar - 31. december 2021	
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Jægerby 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2022

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. januar - 31. december 2021, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 4. maj 2022

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

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jægerbyg A/S Lergravsvej 59 2300 Københavns S
	CVR-nr.: 28 88 65 43
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 6. juli 2005
	Regnskabsår: 16. regnskabsår
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Rasmus Bork-Nielsen, formand Michael Ian Henriksen Kenneth Gudmundsson
Direktion	Kenneth Gudmundsson, adm. direktør
Revisor	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K

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 2021 udviser et overskud på kr. 628.568, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.299.185.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

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 Jægerbyg A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

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.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

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 poster 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste		1.154.806	1.271.485
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.154.806	3.271.485
Finansielle indtægter		55.680	50.857
Finansielle omkostninger		<u>-404.078</u>	<u>-680.146</u>
Resultat før skat		806.408	2.642.196
Skat af årets resultat	2	<u>-177.840</u>	<u>-581.719</u>
Årets resultat		<u>628.568</u>	<u>2.060.477</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>628.568</u>	<u>2.060.477</u>
		<u>628.568</u>	<u>2.060.477</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme		25.000.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	25.000.000	25.000.000
Andre tilgodehavender	4	474.151	571.158
Finansielle anlægsaktiver		474.151	571.158
Anlægsaktiver i alt		25.474.151	25.571.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.273
Andre tilgodehavender		0	4.721
Periodeafgrænsningsposter		15.328	16.033
Tilgodehavender		15.328	36.027
Likvide beholdninger		240.072	517.351
Omsætningsaktiver i alt		255.400	553.378
Aktiver i alt		25.729.551	26.124.536

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		7.699.185	7.070.617
Egenkapital	5	<u>8.299.185</u>	<u>7.670.617</u>
Hensættelse til udskudt skat		753.024	752.900
Hensatte forpligtelser i alt		<u>753.024</u>	<u>752.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.948.425	14.799.125
Gæld til virksomhedsdeltagere		1.172.579	1.628.077
Deposita og forudbetalt leje		696.932	757.877
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.817.936</u>	<u>17.185.079</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	721.918	419.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.772	35.066
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	51
Selskabsskat		85.716	29.570
Anden gæld		25.000	31.305
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>859.406</u>	<u>515.940</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.677.342</u>	<u>17.701.019</u>
Passiver i alt		<u>25.729.551</u>	<u>26.124.536</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	600.000	7.070.617	7.670.617
Årets resultat	0	628.568	628.568
Egenkapital ultimo	<u>600.000</u>	<u>7.699.185</u>	<u>8.299.185</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireg. af inv.ejd. som følge af drifts- og afkastforbedring	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.000.000</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	177.716	141.570
Årets udskudte skat	<u>124</u>	<u>440.149</u>
	<u><u>177.840</u></u>	<u><u>581.719</u></u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris primo	21.577.102
Kostpris ultimo	21.577.102
Opskrivninger primo	3.422.898
Opskrivninger ultimo	3.422.898
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000

Investeringsejendomme består af 14 investeringsejendomme beliggende uden for hovedstadsområdet. Alle er udlejet til boligformål.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. 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.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Udlejningsprocent: 100% (2020: 100%)

Afkastkrav bolig: 4 % (2020: 4 %)

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris primo	571.158
Tilgang i årets løb	48.246
Afgang i årets løb	-145.253
Kostpris ultimo	<u>474.151</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>474.151</u></u>

5 Egenkapital

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

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.219.073	14.670.343	721.918	11.049.953
Gæld til virksomhedsdeltagere	1.628.077	1.172.579	0	1.172.578
Deposita og forudbetalt leje	757.877	696.932	0	0
	<u>17.605.027</u>	<u>16.539.854</u>	<u>721.918</u>	<u>12.222.531</u>

7 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.670, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 25.000.

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. 31/12 2021.