

Jæger og Jochumsen ApS

Graham Bells Vej 10, Skejby

8200 Aarhus N

CVR-nr. 29 85 27 82

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 04/02 2016

Brian Haugaard Jochumsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jæger og Jochumsen ApS
Graham Bells Vej 10, Skejby
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 29 85 27 82
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Simon Jæger, formand
Brian Haugaard Jochumsen
Jakob Østervang

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Jyske Bank
Østergade 4
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jæger og Jochumsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. januar 2016

Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

Bestyrelse

Simon Jæger
formand

Brian Haugaard Jochumsen

Jakob Østervang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jæger og Jochumsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jæger og Jochumsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 29. januar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve investering, handel med og projektering/udleje af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 400.014, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 853.675.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling i ejendomsmarkedet i Århus, hvor selskabets investeringsejendomme er placeret

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale i note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jæger og Jochumsen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjenesten/bruttotabet omfatter således huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes drift

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Investeringsjendomme og tilhørende prioritetsgæld måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsjendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		54.076	214
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>600.000</u>	<u>(6)</u>
Resultat før finansielle poster		654.076	208
Finansielle omkostninger	2	<u>(138.057)</u>	<u>(209)</u>
Resultat før skat		516.019	(1)
Skat af årets resultat	3	<u>(116.005)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>400.014</u>	<u>(1)</u>
Overført overskud		<u>400.014</u>	<u>(1)</u>
		<u>400.014</u>	<u>(1)</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.900.000	6.023
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.900.000</u>	<u>6.023</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.900.000</u>	<u>6.023</u>
Andre tilgodehavender		12.500	0
Udskudt skatteaktiv	6	<u>0</u>	<u>67</u>
Tilgodehavender		<u>12.500</u>	<u>67</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.500</u>	<u>67</u>
Aktiver i alt		<u>4.912.500</u>	<u>6.090</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		306.253	306
Overført resultat		547.422	148
Egenkapital	5	<u>853.675</u>	<u>454</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	49.495	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>49.495</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.944.000	4.217
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.944.000</u>	<u>4.217</u>
Kreditinstitutter		962.958	1.328
Anden gæld		102.372	91
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.065.330</u>	<u>1.419</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.009.330</u>	<u>5.636</u>
Passiver i alt		<u>4.912.500</u>	<u>6.090</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	306.253	147.408	453.661
Årets resultat	0	400.014	400.014
Egenkapital 31. december 2015	306.253	547.422	853.675

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme

Dagsværdien af investeringejendomme fastsættes på grundlag af ekstern vurdering foretaget i januar 2016. Værdiansættelsen er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringsjendomme udviser et afkast på 3,1 % (2014: 3,3 %)

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
	<u>138.057</u>	<u>209</u>
	<u>138.057</u>	<u>209</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	116.005	0
	<u>116.005</u>	<u>0</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		5.387.921
Afgang i årets løb		<u>(1.725.000)</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>3.662.921</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		637.079
Årets værdireguleringer		<u>600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>1.237.079</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>4.900.000</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 306.253 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	306.253	306.253	306.253	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	181.253	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december 2015	<u>306.253</u>	<u>306.253</u>	<u>306.253</u>	<u>306.253</u>	<u>125.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
6 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	224.123	141
Skattemæssigt underskud	(177.108)	(208)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	67
	<u>49.495</u>	<u>0</u>

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	<u>0</u>	<u>67</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>67</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.217.000</u>	<u>2.944.000</u>	<u>0</u>	<u>2.596.000</u>
	<u>4.217.000</u>	<u>2.944.000</u>	<u>0</u>	<u>2.596.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.944 t.kr. (31.12.2014: 4.217 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.900 t.kr. (31.12.2014: 6.025 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.200 t.kr. i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed for bankgæld på 963 t.kr. (31.12.2014: 1.328 t.kr.).

9 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Joe Invest ApS
S. Jæger Holding ApS
BJ Holding af 2003 ApS