

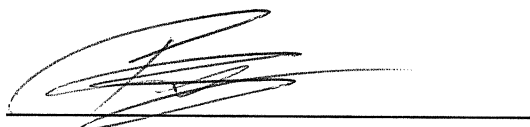
## **Jensen & Nygaard Ejendomme K/S**

**Firskovvej 31  
2800 Kongens Lyngby**

**CVR-nr. 30 91 73 08**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. april 2016



Per Ingemarsson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jensen & Nygaard Ejendomme K/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 2015 og 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.

Kgs. Lyngby, den 22. marts 2016

**Direktion**



Jan Nygaard  
direktør



Gert Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejeren i Jensen & Nygaard Ejendomme K/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Jensen & Nygaard Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 fejl-information, 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.

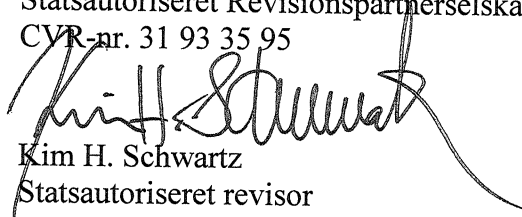
## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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

Kgs. Lyngby, den 22. marts 2016

Schwartz, Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jensen & Nygaard Ejendomme K/S  
Firskovvej 31  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 30 91 73 08  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

### Direktion

Jan Nygaard, direktør  
Gert Jensen, direktør

### Komplementar

Komplementarselskabet Jensen & Nygaard Ejendomme ApS  
c/o Jan Nygaard A/S  
Firskovvej 31  
2800 Kongens Lyngby

### Revision

Schwartz, Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41, 1.  
2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 5 tx Kgs. Lyngby by, beliggende Firskovvej 33-35.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.241.057, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.483.004.

Selskabets udlejningsejendom har som planlagt været udlejet siden færdiggørelsen pr. 1. september 2009.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet, og anses for tilfredsstillende.

En betydelig del af selskabets langfristede gæld er rentesikret til en fast rente ved indgåelse af såkaldte renteswaps. På grund af den på nuværende tidspunkt lave variable rente har renteswarpperne en urealiseret negativ markedsværdi, som automatisk udlignes når renteswarpaftalerne udløber.

Udviklingen i værdien af swapaftalen har i regnskabsåret være negativ med 15 t.kr. efter omlægning med forlængelse af udløbstidspunktet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Jensen & Nygaard Ejendomme K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttoresultat indeholder huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til administration, revision og advokat mv.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra husleje indregnes i takt med at huslejen indtjenes.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat sker direkte hos selskabets ejere.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.002.974</b>	<b>7.189.794</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-426.966</u>	<u>-400.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.576.008</b>	<b>6.789.794</b>
Finansielle indtægter		30.163	8.930
Finansielle omkostninger		<u>-3.365.114</u>	<u>-4.522.395</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.241.057</u></b>	<b><u>2.276.329</u></b>
Overført overskud		<u>2.241.057</u>	<u>2.276.329</u>
		<b><u>2.241.057</u></b>	<b><u>2.276.329</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		106.754.072	98.613.312
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>106.754.072</u>	<u>98.613.312</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>106.754.072</u>	<u>98.613.312</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.870</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.870</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>106.756.942</u></u>	<u><u>98.613.312</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		0	0
Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme		-7.447.731	-7.432.636
Overført resultat		<u>13.930.735</u>	<u>11.689.678</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<b><u>6.483.004</u></b>	<b><u>4.257.042</u></b>
Banker		29.026.072	28.275.940
Gæld til realkreditinstitutter		47.798.911	44.722.426
Finansielle kontrakter		7.447.731	7.432.636
Anden gæld		<u>13.070.116</u>	<u>11.003.052</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>97.342.830</u></b>	<b><u>91.434.054</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.806.032	2.488.002
Banker		0	1.772
Anden gæld		<u>125.076</u>	<u>432.442</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.931.108</u></b>	<b><u>2.922.216</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>100.273.938</u></b>	<b><u>94.356.270</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>106.756.942</u></b>	<b><u>98.613.312</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	100.746.646
Tilgang i årets løb	<u>8.567.725</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>109.314.371</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.133.335
Årets afskrivninger	<u>426.964</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>2.560.299</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>106.754.072</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	-7.432.636	11.689.678	4.257.042
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-15.095	0	-15.095
Årets resultat	0	2.241.057	2.241.057
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>-7.447.731</b>	<b>13.930.735</b>	<b>6.483.004</b>

Kommanditselskabskapitalen består af 1.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	28.275.940	29.026.072	1.800.000	20.026.072
Gæld til realkreditinstitutter	44.722.426	49.598.911	1.006.032	19.158.805
Finansielle kontrakter	7.432.636	7.447.731	0	0
Anden gæld	10.919.978	13.070.116	0	13.070.116
	<b>91.350.980</b>	<b>99.142.830</b>	<b>2.806.032</b>	<b>52.254.993</b>

### 4 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser.

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 106.754 t.kr. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. 49.239 t.kr. er således givet pant i selskabets ejendom. Endvidere er der på ejendommen lyst ejerpantebreve på samlet 36.500 t.kr. mellemværende med selskabets bankforbindelse.