

## Jensen og Nygaard Ejendomme K/S

Firskovvej 31  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 30 91 73 08

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10/3 - 2017



---

Per Ingemarsson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Jensen og 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 9. februar 2017

**Direktion**



Jan Nygaard  
direktør



Gert Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jensen og Nygaard Ejendomme K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jensen og Nygaard Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kgs. Lyngby, den 9. februar 2017

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

  
Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 30 91 73 08  
Regnskabsperiode: 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 samt ejendommen nr. 13m, Ishøj beliggende Baldersbækvej 13 i Ishøj.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 2.569.322, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.376.958.

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

Selskabets udlejningsejendom i Lyngby har som planlagt været udlejet siden færdiggørelsen pr. 1. september 2009. Kommanditselskabet har i 2015 erhvervet ejendommen Baldersbækvej 13, Ishøj og ejendommen har været udlejet umiddelbart siden overtagelse. Der er tale om industriejendomme, som indrettet særlig til den specifikke lejer.

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 renteswap en urealiseret negativ markedsværdi, som automatisk udlignes når renteswapaftalen udløber.

Udviklingen i værdien af swapaftalen har i regnskabsåret været negativ med 675 t.kr.

### **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 Jensen og Nygaard Ejendomme K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra husleje indregnes i takt med at huslejen indtjenes.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Der ingår, som følge af selskabsformen, ikke aktuel og udskudt skat i årsregnskabet. Resultatet beskattes hos ejerne.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Investeringsjendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

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

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.778.340</b>	<b>6.002.973</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-469.268</u>	<u>-426.966</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.309.072</b>	<b>5.576.007</b>
Finansielle indtægter		0	30.163
Finansielle omkostninger		<u>-3.739.750</u>	<u>-3.365.114</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.569.322</u></b>	<b><u>2.241.056</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme		675.368	15.095
Overført resultat		<u>1.893.954</u>	<u>2.225.961</u>
		<b><u>2.569.322</u></b>	<b><u>2.241.056</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		106.307.795	106.754.072
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>102.419</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>106.410.214</b></u>	<u><b>106.754.072</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>106.410.214</b></u>	<u><b>106.754.072</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.870</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.870</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>106.410.214</b></u></u>	<u><u><b>106.756.942</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Kommanditselskabskapital		0	0
Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme		-8.123.099	-7.447.731
Overført resultat		<u>16.500.057</u>	<u>13.930.734</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>8.376.958</u></b>	<b><u>6.483.003</u></b>
Banker		24.599.837	29.026.072
Gæld til realkreditinstitutter		47.234.677	47.798.911
Finansielle kontrakter		8.123.099	7.447.731
Anden gæld		<u>14.681.640</u>	<u>13.070.116</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>94.639.253</u></b>	<b><u>97.342.830</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.217.440	2.806.032
Anden gæld		<u>176.563</u>	<u>125.077</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.394.003</u></b>	<b><u>2.931.109</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>98.033.256</u></b>	<b><u>100.273.939</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>106.410.214</u></b>	<b><u>106.756.942</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2016	109.314.371	0	109.314.371
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>125.410</u>	<u>125.410</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>109.314.371</u>	<u>125.410</u>	<u>109.439.781</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.560.299	0	2.560.299
Årets afskrivninger	<u>446.277</u>	<u>22.991</u>	<u>469.268</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>3.006.576</u>	<u>22.991</u>	<u>3.029.567</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>106.307.795</u></b>	<b><u>102.419</u></b>	<b><u>106.410.214</u></b>

## 3 Egenkapital

	<u>Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	-7.447.731	13.930.735	6.483.004
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-675.368	675.368	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.893.954</u>	<u>1.893.954</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>-8.123.099</u></b>	<b><u>16.500.057</u></b>	<b><u>8.376.958</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	29.026.072	26.799.837	2.200.000	14.800.000
Gæld til realkreditinstitutter	49.598.911	48.252.117	1.017.440	38.602.392
Finansielle kontrakter	7.447.731	8.123.099	0	8.123.099
Anden gæld	13.070.116	14.681.640	0	14.681.640
	<b>99.142.830</b>	<b>97.856.693</b>	<b>3.217.440</b>	<b>76.207.131</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser på balancedagen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 106.308 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut nom. 48.680 t.kr. er således stillet pant i selskabets ejendomme med t.kr. 53.788

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut nom. t.kr. 26.800 er stillet pant i selskabets ejendomme med skadesløsbrev på t.kr. 4.000 samt ejerpantebrev på t.kr. 32.000.