

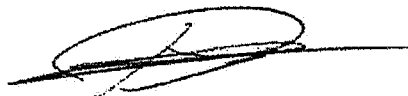
Jensen og Nygaard Ejendomme K/S

**Firskovvej 33
2800 Kongens Lyngby**

CVR-nr. 30 91 73 08

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2020



Per Ingemarsson
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Jensen og Nygaard Ejendomme K/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. marts 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

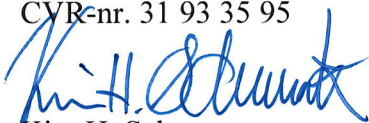
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 31. marts 2020

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



Kim H. Schwartz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21333

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jensen og Nygaard Ejendomme K/S
Firskovvej 33
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 30 91 73 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Jan Nygaard, direktør
Gert Jensen, direktør

Komplementar

Komplementarselskabet Jensen & Nygaard Ejendomme ApS
c/o Jan Nygaard AS
Firskovvej 33
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 2019 udviser et overskud på kr. 3.179.448, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 19.319.847.

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

Selskabets udlejningsejendom i Lyngby har som planlagt været udlejet siden færdiggørelse pr. 1. september 2009.

Kommanditselskabet har i 2015 erhvervet ejendommen Baldersbækvej 13, Ishøj og ejendommen har været udlejet umiddelbart siden overtagelsen.

Der er tale om industriejendomme, som er indrettet særligt 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 renteswapen en urealiseret negativ markedsværdi, som automatisk udlignes når renteswapaftalen udløber. Udviklingen i værdien af swapaftalen har i regnskabsåret været positiv med 121 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indregnes i takt med at huslejen indtjenes.

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 kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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 i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		6.574.371	6.667.340
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-471.359	-471.359
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		6.103.012	6.195.981
Resultat før finansielle poster		6.103.012	6.195.981
Finansielle indtægter		104.374	67.364
Finansielle omkostninger		-3.027.938	-3.176.906
Resultat før skat		3.179.448	3.086.439
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>3.179.448</u>	<u>3.086.439</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme		-120.634	-614.563
Overført resultat		3.300.082	3.701.002
		<u>3.179.448</u>	<u>3.086.439</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		115.028.102	105.784.314
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>27.173</u>	<u>52.255</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>115.055.275</u>	<u>105.836.569</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>115.055.275</u>	<u>105.836.569</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.501.283</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.501.283</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.501.283</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>116.556.558</u></u>	<u><u>105.836.569</u></u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		0	0
Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme		-6.182.848	-6.303.482
Overført resultat		25.502.695	22.323.246
Egenkapital	2	19.319.847	16.019.764
Banker		9.933.172	19.217.666
Gæld til realkreditinstitutter		60.499.863	44.995.014
Finansielle kontrakter		6.182.848	6.303.482
Anden gæld		10.439.442	10.597.277
Deposita		4.094.473	2.533.275
Langfristede gældsforpligtelser	3	91.149.798	83.646.714
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.350.000	3.232.000
Anden gæld		169.893	922.466
Periodeafgrænsningsposter		2.567.020	2.015.625
Kortfristede gældsforpligtelser		6.086.913	6.170.091
Gældsforpligtelser i alt		97.236.711	89.816.805
Passiver i alt		116.556.558	105.836.569
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	109.683.444	125.410	109.808.854
Tilgang i årets løb	9.690.065	0	9.690.065
Kostpris 31. december 2019	<u>119.373.509</u>	<u>125.410</u>	<u>119.498.919</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	3.899.130	73.155	3.972.285
Årets afskrivninger	446.277	25.082	471.359
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>4.345.407</u>	<u>98.237</u>	<u>4.443.644</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>115.028.102</u>	<u>27.173</u>	<u>115.055.275</u>

2 Egenkapital

	Dagsværdi af sikring af fremtidige pengestrømme	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	-6.303.482	22.323.247	16.019.765
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	120.634	-120.634	0
Årets resultat	0	3.300.082	3.300.082
Egenkapital 31. december 2019	<u>-6.182.848</u>	<u>25.502.695</u>	<u>19.319.847</u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	21.417.666	9.933.172	0	9.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	46.027.014	63.849.863	3.350.000	47.134.000
Finansielle kontrakter	6.303.482	6.182.848	0	6.182.848
Anden gæld	10.597.277	10.439.442	0	10.439.442
Deposita	2.533.275	4.094.473	0	4.094.473
	86.878.714	94.499.798	3.350.000	76.850.763

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 115.028 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 63.850 t.kr. er tinglyst pant i selskabets ejendomme med 64.951 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut nom. t.kr. 9.933 er tinglyst pant i selskabets ejendomme med skadesløsbrev på t.kr. 4.000 samt ejerpantebrev på t.kr. 32.000.