



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

JAGTVEJ 101 APS
HAMMERSHOLT ERHVERVSPARK 32, 3400 HILLERØD
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Jacob Morten Carl Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jagtvej 101 ApS Hammersholt Erhvervspark 32 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 34 68 80 36 Stiftet: 3. august 2012 Hjemsted: Hillerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jakob Mogens Evert Jacob Morten Carl Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	BRFKredit Bank A/S Klampenborgvej 205 2800 Kgs. Lyngby
	Handelsbanken A/S Industrivej 20, 1.th. 4000 Roskilde
Advokat	HUSEN Advokater Havnegade 29 1058 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Jagtvej 101 ApS.

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 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.

Hillerød, den 4. maj 2016

Direktion

Jakob Mogens Evert

Jacob Morten Carl Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Jagtvej 101 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Jagtvej 101 ApS 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 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.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en ejendom bestående af erhvervslejemål og boliglejemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jagtvej 101 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
NETTOOMSÆTNING		2.598.713	1.748
Driftsomkostninger.....		-929.388	-597
BRUTTORESULTAT		1.669.325	1.151
Eksterne omkostninger.....		-315.299	-473
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.016.000	-372
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		83.400	-277
DRIFTSRESULTAT		5.453.426	29
Andre finansielle indtægter.....	1	80.666	47
Andre finansielle omkostninger.....		-671.790	-578
RESULTAT FØR SKAT		4.862.302	-502
Skat af årets resultat.....	2	-872.473	252
ÅRETS RESULTAT		3.989.829	-250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.989.829	-250
I ALT		3.989.829	-250

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		52.500.000	47.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	52.500.000	47.000
ANLÆGSAKTIVER.....		52.500.000	47.000
Tilgodehavende udlejning.....		13.042	96
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.838.599	1.386
Andre tilgodehavender.....		4.437	244
Periodeafgrænsningsposter.....		15.083	15
Tilgodehavender.....		1.871.161	1.741
Likvider.....		82.391	37
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.953.552	1.778
AKTIVER.....		54.453.552	48.778

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000
Overført overskud.....		14.151.144	10.161
EGENKAPITAL.....	4	15.151.144	11.161
Hensættelse til udskudt skat.....		3.963.060	3.155
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.963.060	3.155
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.378.013	26.461
Deposita.....		825.319	751
Forudbetalt husleje.....		254.381	288
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	27.457.713	27.500
Gæld til pengeinstitutter.....		6.486.684	6.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		260.022	353
Gæld til associerede virksomheder.....		670.077	0
Anden gæld.....		464.852	89
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.881.635	6.962
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.339.348	34.462
PASSIVER.....		54.453.552	48.778
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

NOTER

				Note
Andre finansielle indtægter				
Tilknyttede virksomheder.....	80.224	45		1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	442	2		
	80.666	47		
	2015	2014		
	kr.	tkr.		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	64.819	0		2
Regulering af udskudt skat.....	807.654	-252		
	872.473	-252		
Materielle anlægsaktiver				
			Investeringsejendomme	3
Kostpris 1. januar 2015.....		33.323.387		
Tilgang.....		1.484.000		
Kostpris 31. december 2015.....		34.807.387		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		13.721.613		
Årets værdireguleringer.....		3.971.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		17.692.613		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		52.500.000		
Egenkapital				
		Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	10.161.315	11.161.315	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.989.829	3.989.829	
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.000	14.151.144	15.151.144	
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.				
Langfristede gældsforpligtelser				
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	gæld i alt	gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter...	26.461.414	26.378.013	0	26.378.013
Deposita.....	750.794	825.319	0	825.319
Forudbetalt husleje.....	288.146	254.381	0	254.381
	27.500.354	27.457.713	0	27.457.713

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet har, overfor søsterselskabet Kypergaarden ApS påtaget sig en selvskyldnerkaution til sikkerhed for søsterskabets engagement med BRF Kredit/BRF koncernen, som pr. 31. december 2015 udgjorde en gæld på tkr. 15.696.

Selskabet har over for søsterselskabet Kypergaarden ApS afgivet støtteerklæring hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige udlån/tilskud, at sikre selskabets fortsatte drift, samt at træde tilbage over for øvrige kreditorer.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Bocaj & Bokaj Holding ApS og søstervirksomheden Kypergaarden ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bocaj & Bokaj Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 26.378, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 52.500.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der lyst ejerpantebreve på i alt tkr. 6.502, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Der er til sikkerhed for bankengagement noteret transportsum på tkr. 2.259 til Grundejernes Investeringsfond.