

**Jægersborg Alle 182 ApS**  
**Nørre Voldgade 16,2**  
**1358 København K**

**CVR-nr. 34 69 45 08**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/05 2016

---

Michael Hasløv Stæhr  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Jægersborg Alle 182 ApS  
Nørre Voldgade 16,2  
1358 København K

CVR-nr.: 34 69 45 08  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. august 2012  
Hjemsted: København

### **Direktion**

Michael Hasløv Stæhr

### **Revision**

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jægersborg Alle 182 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2016

### **Direktion**

Michael Hasløv Stæhr

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Jægersborg Alle 182 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Jægersborg Alle 182 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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vor 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.

Horsens, den 2. maj 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jægersborg Alle 182 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.

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.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt til administration af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

### 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.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelse. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>66.755</b>	<b>137</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>59.300</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>126.055</b>	<b>137</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger	2	<u>(87.456)</u>	<u>(84)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.599</b>	<b>54</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(10.132)</u>	<u>(2)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>28.467</u></b>	<b><u>52</u></b>
Overført overskud		<u>28.467</u>	<u>52</u>
		<b><u>28.467</u></b>	<b><u>52</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.900.000	3.841
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.900.000</u>	<u>3.841</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.900.000</u>	<u>3.841</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>21.810</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>21.810</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.921.810</u>	<u>3.841</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		485	(28)
<b>Egenkapital</b>	5	<u>80.485</u>	<u>52</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	11.945	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>11.945</u>	<u>0</u>
Banker		3.160.360	3.160
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.160.360</u>	<u>3.160</u>
Kreditinstitutter		0	5
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		107.679	65
Selskabsskat		0	2
Anden gæld		561.341	557
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>669.020</u>	<u>629</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.829.380</u>	<u>3.789</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.921.810</u>	<u>3.841</u>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	(27.982)	52.018
Årets resultat	0	28.467	28.467
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>485</b>	<b>80.485</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive erhverv med køb salg og udlejning af fast ejendom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	87.456	84
	<u>87.456</u>	<u>84</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	2
Årets udskudte skat	10.132	0
	<u>10.132</u>	<u>2</u>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	3.840.700
Kostpris 31. december 2015	3.840.700
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets værdireguleringer	59.300
Værdireguleringer 31. december 2015	59.300
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>3.900.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	80.000	80.000	80.000	0
Tilgang i året	0	0	0	80.000
Afgang i året	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december 2015</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensat i året

**Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015**

<u>2015</u>	<u>2014</u>
kr.	t.kr
11.945	0
<b><u>11.945</u></b>	<b><u>0</u></b>

Materielle anlægsaktiver

Skattemæssigt underskud

13.046	0
<u>(1.101)</u>	<u>0</u>
<b><u>11.945</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 3.250.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

**Bestemmende indflydelse**

Michael Hasløv Stæhr

## Noter til årsrapporten

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

#### Ejerforhold

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

Michael Hasløv Stæhr