

Jægersborg Allé Midtpunkt ApS

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

CVR-nr. 66 81 48 15



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. april 2016

Som dirigent:



Cecilie Alsted



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jægersborg Allé Midtpunkt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jesper Munck Loiborg
adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Jægersborg Allé Midtpunkt ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Jægersborg Allé Midtpunkt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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.

København, den 26. april 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mona Blønd
statsaut. revisor



Christian Thuesen
statsaut. revisor



Oplysninger om selskabet

Navn	Jægersborg Allé Midtpunkt ApS
Adresse, postnr., by	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø
CVR-nr.	66 81 48 15
Stiftet	28. januar 1981
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Munck Loiborg, adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	25.642	25.465
	Andre driftsindtægter	0	215
	Eksterne omkostninger	-5.494	-6.473
	Bruttoresultat	20.148	19.207
3	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	20.148	19.207
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.722	24.293
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	108	-289
	Resultat af primær drift	54.978	43.211
4	Finansielle indtægter	502	737
5	Finansielle omkostninger	-994	-898
	Resultat før skat	54.486	43.050
6	Skat af årets resultat	-12.280	-9.904
	Årets resultat	42.206	33.146
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	42.206	33.146
		<u>42.206</u>	<u>33.146</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	421.820	387.098
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>421.820</u>	<u>387.098</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>421.820</u>	<u>387.098</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38	55
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.442	8.423
	Andre tilgodehavender	12	0
		<u>24.492</u>	<u>8.478</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>24.492</u>	<u>8.478</u>
	AKTIVER I ALT	<u>446.312</u>	<u>395.576</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	500	500
	Overført resultat	267.306	225.100
	Egenkapital i alt	<u>267.806</u>	<u>225.600</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	51.434	43.666
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>51.434</u>	<u>43.666</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	113.685	113.794
	Deposita	10.773	11.083
		<u>124.458</u>	<u>124.877</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	176	498
	Skyldig selskabsskat	372	0
	Anden gæld	2.066	935
		<u>2.614</u>	<u>1.433</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>127.072</u>	<u>126.310</u>
	PASSIVER I ALT	<u>446.312</u>	<u>395.576</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500	225.100	225.600
Årets resultat	0	42.206	42.206
Egenkapital 31. december 2015	500	267.306	267.806

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jægersborg Allé Midtpunkt ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån optaget til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Efterfølgende måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventede fremtidige ind- og udbetalinger.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernens danske dattervirksomheder. Disse indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Jægersborg Allé Midtpunkt ApS er administrationselskab for sambeskatningen i KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag 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 måles til dagsværdi, jf. særligt afsnit herom. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsæssigt på de øvrige aktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for de øvrige virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med disses betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Lån, der vedrører investeringsaktiver, måles til dagsværdi.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, industri og håndværk, investering og finansiering samt erhvervelse, udlejning, salg og bortforpagtning af erhvervslokaler og boliger samt yde service i forbindelse hermed.

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

t.kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	501	737
Renteindtægter i øvrigt	1	0
	<u>502</u>	<u>737</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	994	898
	<u>994</u>	<u>898</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.512	14.184
Årets regulering af udskudt skat	7.768	-4.280
	<u>12.280</u>	<u>9.904</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	248.100	446	248.546
Kostpris 31. december 2015	248.100	446	248.546
Værdireguleringer 1. januar 2015	138.998	0	138.998
Årets opskrivning	34.722	0	34.722
Værdireguleringer 31. december 2015	173.720	0	173.720
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	446	446
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	446	446
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	421.820	0	421.820

8 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede indtægt for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Denne korrigerede forventning udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,3 % for 2015. (2014: 5,3%).

t.kr.	2015	2014
9 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	500	500
	500	500

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabets aktiekapital har uændret været 500 t.kr. de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 113.504 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 113.685 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 421.820 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i KFI Erhvervsdrivende Fond-koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk for skat af disse betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2012 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse over for SKAT udgør 372 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

13 Nærtstående parter

Jægersborg Allé Midtpunkt ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
KFI Erhvervsdrivende Fond	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø	Koncernregnskabet for selskabet kan rekvireres på selskabets adresse.