

# **Jagtvej 213 ApS**

Toldbodgade 36A, 1253 København K

CVR-nr. 37 30 48 75

## **Årsrapport for 2025**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 12. februar 2026.

---

Dirigent  
Jan Leth Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1/1 - 31/12 2025	11
Balance pr. 31/12 2025	12
Noter	14



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jagtvej 213 ApS Toldbodgade 36A 1253 København K
<b>CVR.nr.</b>	37304875
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Morten Edvard Clausen Kristine Zeest Leth
<b>Revisor</b>	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 <a href="http://www.jsrevision.dk">www.jsrevision.dk</a>
<b>iXBRL data</b>	Forrige periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Revisionspåtegning XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B



## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle, udleje og sælge ejerlejlighed nr. 136 af matr.nr. 486 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Jagtvej 213, 2100 København Ø.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2025.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Jagtvej 213 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 12. februar 2026

### **Direktion**

Morten Edvard Clausen

Kristine Zeest Leth



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i Jagtvej 213 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jagtvej 213 ApS for regnskabsåret 2025, der omfatter resultatop-  
opgørelse, balance og noter, herunder 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabs-  
året 1. januar – 31. december 2025 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 uaf-  
hængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’  
internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav,  
der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse  
krav og IESBA Code. 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 overens-  
stemmelse 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 års-  
regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hen-  
sigst at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

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.

Rødovre, den 12. februar 2026

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Valhøjs Alle 176, 2. sal, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37999687

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor

mne34537

6

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

##### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### **Skat af årets resultat**

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af

den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

### **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 6% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



## Resultatopgørelse for 2025

Note		<u>Indeværende</u>	<u>Forrige</u>
		2025	2024
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	40.682	42.217
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		40.682	42.217
	<b>Udgifter</b>		
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	40.682	42.217
	Andre finansielle indtægter	94	580
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	<u>-2.993</u>	<u>-3.331</u>
	<b>Resultat før skat</b>	37.783	39.466
3	Beregnete skatter	<u>-8.312</u>	<u>-8.683</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>29.471</u>	<u>30.783</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	29.471	30.783
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>29.471</u>	<u>30.783</u>



**Balance pr. 31/12 2025**

Note		31/12 2025	31/12 2024
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>740.660</u>	<u>740.660</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>740.660</u>	<u>740.660</u>
4	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>740.660</u>	<u>740.660</u>
3	Udskudt skatteaktiv	<u>29.985</u>	<u>46.980</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>29.985</u>	<u>46.980</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>49.777</u>	<u>18.401</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>79.762</u>	<u>65.381</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>820.422</u></u>	<u><u>806.041</u></u>



**Balance pr. 31/12 2025**

Note	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført til næste år	451.443	421.972
Afsat udbytte	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>501.443</u>	<u>471.972</u>
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	8.683
Gæld til tilknyttede virksomheder	299.825	306.832
Anden gæld	19.154	18.554
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>318.979</u>	<u>334.069</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>318.979</u>	<u>334.069</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>820.422</u></u>	<u><u>806.041</u></u>

5 **Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.**



Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	8.683
Regulering selskabsskat tidligere år	-8.683	0
Udskudt skat, regulering	<u>16.995</u>	<u>0</u>
	<u>8.312</u>	<u>8.683</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>29.985</u>	<u>46.980</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025		<u>740.660</u>
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2025</b>		<u>740.660</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025		0
Opskrivninger i året		0
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2025</b>		<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2025</b>		<u>740.660</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 7,40 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 716.442 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -24.218 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 766.572 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 25.912 kr.

## **5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

### Eventualforpligtelser:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### Andre forpligtelser:

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

