

## **Jagtvej 113-115 København ApS**

CVR-nr. 33 25 90 26

### **Årsrapport 2014**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/5 2015

---

Stig Holmboe Thorsen  
Dirigent

Ellebjergvej 52, 2., 2450 København SV  
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801  
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk  
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:  
Aalborg, Holstebro, Kolding,  
København, Odense, Skærbæk,  
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af  
RSM International, en uafhængig kæde  
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer  
med kontorer i mere end 100 lande

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

# RSM plus

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Jagtvej 113-115 København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. maj 2015

### Direktion

Stig Holmboe Thorsen

# RSM plus

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Jagtvej 113-115 København ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Jagtvej 113-115 København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har tabt sin kapital. Selskabets ledelse redegør i note 1 for grundlaget for at regnskabet aflægges som going concern, vi er enige i ledelsens redegørelse og regnskabet aflægges derfor som going concern.

#### **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.

**RSM plus**

**Den uafhængige revisors erklæringer**

København, den 31. maj 2015

**RSM plus P/S**  
statsautoriserede revisorer

Jan Truedsson  
statsautoriseret revisor

# RSM plus

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jagtvej 113-115 København ApS Slotsherrensvej 215 2610 Rødovre CVR-nr.: 33 25 90 26 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. november 2010 Hjemsted: Rødovre
<b>Direktion</b>	Stig Holmboe Thorsen
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

# RSM plus

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at handle med og udvikle fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 3.999.734, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.142.315.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jagtvej 113-115 København ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Samt regnskabsmæssigt tab ved salg af ejendom.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat 6%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på \*\* % korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

### Til go de haven der

Til go de haven der måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## RSM plus

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.299.325</b>	<b>813.371</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>5.299.325</b>	<b>813.371</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	6.431.282
Andre driftsomkostninger		<u>-6.700.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.400.675</b>	<b>7.244.653</b>
Finansielle indtægter	2	196.749	13.548
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.827.345</u>	<u>-4.396.908</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.031.271</b>	<b>2.861.293</b>
Skat af årets resultat	4	<u>1.031.537</u>	<u>-531.969</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.999.734</u></b>	<b><u>2.329.324</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-3.999.734</u>	<u>2.329.324</u>
		<b><u>-3.999.734</u></b>	<b><u>2.329.324</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>0</u>	<u>103.700.000</u>
		<u>0</u>	<u>103.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>103.700.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.041.044	734.050
Andre tilgodehavender		5.035.000	42.500
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>250.303</u>
		<u>7.076.044</u>	<u>1.026.853</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>92.144.337</u>	<u>511.279</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>99.220.381</b></u>	<u><b>1.538.132</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>99.220.381</b></u></u>	<u><u><b>105.238.132</b></u></u>

## RSM plus

## Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>-7.222.315</u>	<u>-3.222.581</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>-7.142.315</u></b>	<b><u>-3.142.581</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>34.056.148</u>	<u>34.215.981</u>
		<u>34.056.148</u>	<u>34.215.981</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.350.000
Kreditinstitutter		70.802.319	71.274.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.799	30.000
Anden gæld		1.260.630	1.510.329
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.800</u>	<u>0</u>
		<u>72.306.548</u>	<u>74.164.732</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>106.362.696</u></b>	<b><u>108.380.713</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>99.220.381</u></b>	<b><u>105.238.132</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt sin kapital: Selskabets ledelse har opnået tilsagn fra selskabets kreditinstitut om fortsat finansiering af selskabets drift og fornødne investeringer. På baggrund heraf aflægges regnskabet som going concern.

	2014	2013
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.373	13.548
Andre finansielle indtægter	<u>174.376</u>	<u>0</u>
	<b><u>196.749</u></b>	<b><u>13.548</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.827.345</u>	<u>4.396.908</u>
	<b><u>3.827.345</u></b>	<b><u>4.396.908</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-1.031.537</u>	<u>531.969</u>
	<b><u>-1.031.537</u></b>	<b><u>531.969</u></b>

## RSM plus

## Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2014	99.743.172
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Afgang i årets løb	<u>-99.743.172</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	3.956.828
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-3.956.828</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	-3.222.581	-3.142.581
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-3.999.734</u>	<u>-3.999.734</u>
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-7.222.315</u></b>	<b><u>-7.142.315</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.565.981</u>	<u>34.056.148</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>35.565.981</u></b>	<b><u>34.056.148</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 8 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet givet pant i deponerede likvide konti med 92.000.000. De deponerede konti er uden råderet. Selskabet har givet pant i andre tilgodehavender med kr. 5.000.000