

Jægergårdsgade 101A P/S

CVR-nr. 36485604
Holmens Kanal 2 - 12
1060 København K

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 20. januar 2021

dirigent

Indholdsfortegnelse

SELSKABSOPLYSNINGER	2
LEDELSESBERETNING	3
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	4
Revisoreklæring	5
ÅRSREGNSKAB	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn: Jægergårdsgade 101A P/S
Adresse: Holmens Kanal 2-12,
1060 København K

CVR-nr.: 36485604
Stiftet: 01.01.2015

Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020

BESTYRELSE

Jesper Mølskov Høybye (formand)
Poul Kopperup
Søren Møller Hansen
Michael Nielsen

DIREKTION
Robert Vilhelm Schmidt Nellemann

REVISION
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

BANK
Danske Bank

GENERALFORSAMLING
Ordinær generalforsamling afholdes d. 20. januar 2021

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom samt udøve naturligt hertil knyttet virksomhed.

Årets resultat

Resultatet for 2020 udgør 21.212 t.kr mod 12.763 t.kr. i 2019.

I forbindelse med omdannelsen af selskabet fra anpartsselskab til partnerselskab er der sket en kapitalforhøjelse på 949.800 kr. til en overkur på 26.321,33 kr. svarende til et samlet indskud på 250.000 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2021

Selskabet forventer i 2021 et resultat på ca. 11 mio. kr. eksklusiv værdiregulering.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Jægergårdsgade 101A P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. januar 2021

Direktion:

Robert Vilhelm Schmidt Nellesmann

Bestyrelse:

Jesper Mølskov Højbye
Formand

Poul Kobberup
næstformand

Michael Nielsen

Søren Møller Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Jægergårdsgade 101A P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jægergårdsgade 101A P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 overensstemmelse 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt 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 fejlinformation, 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 afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 bl.a. 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.

København, den 20. januar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16613

Resultatopgørelse

Jægergårdsgade 101A P/S

1. januar - 31. december

Note	T. kr.	2020	2019
	Nettomsætning	13.504	8.664
	Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme	38	-165
	BRUTTORESULTAT	13.542	8.499
2	Andre eksterne omkostninger	-89	-24
3	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	7.759	4.290
	DRIFTSRESULTAT	21.212	12.765
	Finansielle omkostninger	0	-2
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	21.212	12.763
	ÅRETS RESULTAT	21.212	12.763
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført overskud	21.212	12.763
	DISPONERET I ALT	21.212	12.763

Balance - Jægergårdsgade 101A P/S

31. december

Note	T. kr.	2020	2019
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	291.350	292.269
	I alt	291.350	292.269
	Anlægsaktiver i alt	291.350	292.269
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
	Andre tilgodehavender	146	2.323
	Periodeafgrænsningsposter	0	153
	I alt	146	2.476
	Likvide beholdninger	46	47
	Omsætningsaktiver i alt	192	2.523
	AKTIVER, I ALT	291.542	294.792
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	Selskabskapital	1.000	50
	Overført overskud	283.147	12.885
	I alt	284.147	12.935
4	GÆLDSFORPLIGTELSER (KORT- OG LANGFRISTEDE)		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.638	271.345
	Anden gæld	3.757	10.512
	I alt	7.395	281.857
	PASSIVER, I ALT	291.542	294.792
5	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.	Virksomheds kapital	Årets resultat	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50	-	-3	47
Overkurs ved emission	-	-	125	125
Årets overskud	-	-	12.763	12.763
Egenkapital 31. december 2019	50	-	12.885	12.935
Årets overskud	-	21.212	-	21.212
Kapitalforhøjelse	950	-	-	950
Overkurs ved emission	-	-	249.050	249.050
Egenkapital 31. december 2020	1.000	21.212	261.935	284.147

Noter – Jægergårdsgade 101A P/S

Note

1 Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt udvalgte bestemmelser fra regnskabsklasse C

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

Selskabet er 100 pct. ejet af Danica Ejendomsselskab ApS.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter de periodiserede lejeindtægter.

Eksterne omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, advokat mv.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme medtages i resultatopgørelsen og omfatter både årets urealiserede værdireguleringer samt gevinster og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skat af årets resultat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Noter – Jægergårdsgade 101A P/S

Note

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommenes forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser.

De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejerers bonitet. Det anvendte afkastkrav er 4,5%. Derudover indgår der i beregningerne aktuelle budgetter for vedligehold o.l., forventet inflation på 2,0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffen objektiv indikation på værdiforringelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Anden gæld omfatter skyldige omkostninger mv.

Noter - Jægergårdsgade 101A P/S

Note T. kr.	2020	2019
2 Andre eksterne omkostninger		
Andre eksterne omkostninger består af omkostninger til administration, revision mv.		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktion og bestyrelse modtager ikke vederlag fra selskabet.		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	287.979	224.451
Tilgang	1.322	63.528
Afgang i årets løb	-10.000	0
Kostpris ultimo	279.301	287.979
Værdireguleringer primo	4.290	0
Årets værdireguleringer	7.759	4.290
Værdireguleringer ultimo	12.049	4.290
Regnskabsmæssig værdi ultimo	291.350	292.269
4 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser der forfalder indenfor 1 år:		
Anden gæld	3.757	10.512
Gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.638	271.345
5 Eventualforpligtelser		
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der hviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på	48.372	56.511
Udskudt skat der vedrører ejendommen, der jævnfør regnskabspraksis er afsat i moderselskabet Danica Pension. Den udskudte skat vedrørende selskabet udgør	0	944