

Jakob Albertsen Ejendomme A/S
Svalevænget 9, 5700 Svendborg

CVR-nr. 13 78 88 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.



Irene Albertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Jakob Albertsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. januar 2017

Direktion


Knud Albertsen

Bestyrelse

Henrik Albertsen


Irene Albertsen


Knud Albertsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapital ejeren i Jakob Albertsen Ejendomme A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Jakob Albertsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

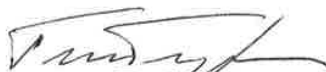
Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 25. januar 2017

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jakob Albertsen Ejendomme A/S Svalevænget 9 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 13 78 88 98
	Stiftet: 1. januar 1990
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Albertsen Irene Albertsen Knud Albertsen
Direktion	Knud Albertsen
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	Knud Albertsen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i året været kapitalforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -94 t.kr. mod -54 t.kr. sidste år.

Selskabet har i året indfriet alle lån med tilhørende omkostninger, som følge af afhændelse af selskabets ejendomme i sidste regnskabsår.

Ledelsen anser derfor årets resultat for acceptabelt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jakob Albertsen Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jakob Albertsen Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-17.938	907.455
1 Personaleomkostninger	0	-134.995
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-256.628
Driftsresultat	-17.938	515.832
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.584	0
Andre finansielle indtægter	49.800	76.262
Øvrige finansielle omkostninger	-124.620	-219.754
Resultat før skat	-87.174	372.340
2 Skat af årets resultat	-6.475	-426.827
Årets resultat	-93.649	-54.487
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000
Udbytte for regnskabsåret	420.000	0
Disponeret fra overført resultat	-513.649	-254.487
Disponeret i alt	-93.649	-54.487

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre tilgodehavender	<u>1.307.513</u>	<u>1.257.713</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.307.513</u>	<u>1.257.713</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.307.513</u>	<u>1.257.713</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	424.410	0
	Udskudte skatteaktiver	52.800	59.274
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.005.109</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>477.210</u>	<u>4.064.383</u>
	Kontanter	<u>3.826</u>	<u>209.494</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>481.036</u>	<u>4.273.877</u>
	Aktiver i alt	<u>1.788.549</u>	<u>5.531.590</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	504.000	504.000
5	Overført resultat	849.474	1.363.122
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	420.000	0
	Egenkapital i alt	<u>1.773.474</u>	<u>1.867.122</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gældsforpligtelser	0	3.340.658
	Gæld til pengeinstitutter	76	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	21.599
	Anden gæld	0	302.211
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.075</u>	<u>3.664.468</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.075</u>	<u>3.664.468</u>
	Passiver i alt	<u>1.788.549</u>	<u>5.531.590</u>
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	134.800
Personaleomkostninger i øvrigt	0	195
	<u>0</u>	<u>134.995</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	6.475	97.032
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere års opskrivning	0	329.795
	<u>6.475</u>	<u>426.827</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2016	1.257.713	0
Tilgang i årets løb	49.800	1.257.713
Kostpris 31. december 2016	<u>1.307.513</u>	<u>1.257.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.307.513</u>	<u>1.257.713</u>
Af andre tilgodehavender forfalder 1.067 t.kr. efter mere end 1 år.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	504.000	714.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	-210.000
	<u>504.000</u>	<u>504.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	1.363.123	1.617.609
Årets overførte overskud eller underskud	-513.649	-254.487
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-200.000
	<u>849.474</u>	<u>1.363.122</u>

Noter

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret		420.000	0	
		420.000	0	
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	2.853.607
Langfristet gæld til pengeinstitutter	0	0	0	487.050
	0	0	0	3.340.657

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Knud Albertsen Holding ApS, CVR-nr. 29311560 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.