

Jakob Albertsen Ejendomme A/S
Aasiaatvej 5B, 5700 Svendborg

CVR-nr. 13 78 88 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2016.



Irene Albertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 26. marts 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. februar 2016

Direktion


Knud Albertsen

Bestyrelse

Henrik Albertsen


Irene Albertsen


Knud Albertsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jakob Albertsen Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jakob Albertsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.


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.

Svendborg, den 18. februar 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jakob Albertsen Ejendomme A/S Aasiaatvej 5B 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
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er kapitalforvaltning.

I regnskabsåret har der været drevet udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -54.487 mod -31.543 sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet alle ejendomme, som led i generationsskifte.

Ledelsen anser årets resultat før skat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

Bruttofortjeneste

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 posteringer direkte på 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	907.455	685.892
1 Personaleomkostninger	-134.995	-136.365
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-256.628	-380.688
Driftsresultat	515.832	168.839
Andre finansielle indtægter	76.262	46.597
3 Øvrige finansielle omkostninger	-219.754	-255.876
Resultat før skat	372.340	-40.440
4 Skat af årets resultat	-426.827	8.897
Årets resultat	-54.487	-31.543
Forslag til resultatdisponering:		
Aconto udbytte	200.000	0
Disponeret fra overført resultat	-254.487	-31.543
Disponeret i alt	-54.487	-31.543

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	0	6.363.368
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	77.447
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.440.815</u>
6 Andre tilgodehavender	1.257.713	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.257.713</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.257.713</u>	<u>6.440.815</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	891.578
Udskudte skatteaktiver	59.274	111.334
Andre tilgodehavender	4.005.109	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.064.383</u>	<u>1.002.912</u>
Likvide beholdninger	209.494	93.385
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.273.877</u>	<u>1.096.297</u>
Aktiver i alt	<u>5.531.590</u>	<u>7.537.112</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	504.000	714.000
8 Reserve for opskrivninger	0	1.124.301
9 Overført resultat	1.363.122	1.617.609
Egenkapital i alt	1.867.122	3.455.910
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.844.713
Gæld til pengeinstitutter	0	701.411
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.546.124
Kortfristet del af langfristet gæld	3.340.658	433.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.600	21.600
Anden gæld	302.210	80.185
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.664.468	535.078
Gældsforpligtelser i alt	3.664.468	4.081.202
Passiver i alt	5.531.590	7.537.112
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	134.800	134.800
Andre omkostninger til social sikring	0	336
Personalemkostninger i øvrigt	<u>195</u>	<u>1.229</u>
	<u>134.995</u>	<u>136.365</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	238.328	315.190
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>18.300</u>	<u>65.498</u>
	<u>256.628</u>	<u>380.688</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>219.754</u>	<u>255.876</u>
	<u>219.754</u>	<u>255.876</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	97.032	-8.897
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere års opskrivning	<u>329.795</u>	<u>0</u>
	<u>426.827</u>	<u>-8.897</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	8.219.359	4.233.728
Tilgang	40.000	0
Afgang	<u>-8.259.359</u>	<u>-4.233.728</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.499.068	0
Årets opskrivninger	<u>-1.499.068</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	3.355.059	4.156.281
Årets afskrivninger	238.328	18.300
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-3.593.387</u>	<u>-4.174.581</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Andre tilgodehavender

Tilgang i årets løb	<u>1.257.713</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.257.713</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.257.713</u>	<u>0</u>

Af andre tilgodehavender forfalder 1.258 t.kr. efter mere end et år.

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	714.000	714.000
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-210.000</u>	<u>0</u>
	<u>504.000</u>	<u>714.000</u>

Aktiekapitalen består af 504 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er opdelt i A- og B-aktier.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	1.124.301	1.124.301		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-1.124.301</u>	<u>0</u>		
	0	1.124.301		
9. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	1.617.609	1.649.152		
Årets overførte overskud eller underskud	-254.487	-31.543		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0		
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-200.000</u>	<u>0</u>		
	1.363.122	1.617.609		
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar 2015	0	275.000		
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-275.000</u>		
	0	0		
11. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.853.608	0	2.853.607	3.186.006
Gæld til pengeinstitutter	<u>487.050</u>	<u>0</u>	<u>487.050</u>	<u>793.411</u>
	3.340.658	0	3.340.657	3.979.417
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.854 t.kr., er der givet pant i afhændede grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 0 t.kr.				

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.470 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i afhændede grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 0 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Jakob Albertsen Komposit A/S's mellemværende med Nordea Bank A/S maksimeret til 2.000 t.kr. Selskabet har pr. 31. december 2015 indestående for 529 t. kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Knud Albertsen Holding ApS, CVR-nr. 29 31 15 60 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.

Hensættelsesforpligtelsen fremgår af moderselskabets årsrapport.