

ERHVERVSSTYRELSEN

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Jacobsen Bolig ApS

Karlsunde Kysthave 10, 3. mf., 2690 Karlsunde

CVR-nr. 14 22 08 44

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Finn Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Jacobsen Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 27. januar 2017

Direktion

Finn Jacobsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jacobsen Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jacobsen Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

København, den 27. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jacobsen Bolig ApS
Karlslunde Kysthave 10, 3. mf.
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 14 22 08 44
Stiftet: 1. juni 1990
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Finn Jacobsen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Jacobsen Gruppen Holding A/S, Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri samt at opføre, erhverve og sælge fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -56 t.kr. mod -2.643 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jacobsen Bolig ApS 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Jacobsen Bolig ApS 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 trinvis 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 %.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| Note | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|-----------------|------------------|
| Bruttotab | -202.017 | 141 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 150.000 | -2.615 |
| Driftsresultat | -52.017 | -2.474 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -61.714 | -182 |
| Resultat før skat | -113.731 | -2.656 |
| 1 Skat af årets resultat | 58.017 | 13 |
| Årets resultat | -55.714 | -2.643 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -55.714 | -2.643 |
| Disponeret i alt | -55.714 | -2.643 |

Balance 30. september

| Aktiver | | 2016 | 2015 |
|--------------------------|--|-------------------|--------------|
| Note | | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 17.550.000 | 5.385 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 17.550.000 | 5.385 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 395 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 395 |
| | Anlægsaktiver i alt | 17.550.000 | 5.780 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 11 |
| | Udskudte skatteaktiver | 86.879 | 41 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 11.931 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 1.219 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 100.029 | 52 |
| | Likvide beholdninger | 1.492 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 101.521 | 52 |
| | Aktiver i alt | 17.651.521 | 5.832 |

Balance 30. september

| Passiver | | 2016 | 2015 |
|---------------------------|--|-------------------|--------------|
| Note | | kr. | t.kr. |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Anpartskapital | 80.000 | 80 |
| 3 | Overført resultat | -28.518 | 27 |
| | Egenkapital i alt | 51.482 | 107 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 8.950.257 | 3.899 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.950.257 | 3.899 |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 98.000 | 53 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 153.500 | 20 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 79.725 | 15 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.282.788 | 1.708 |
| | Anden gæld | 777.783 | 30 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 257.986 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.649.782 | 1.826 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 17.600.039 | 5.725 |
| | Passiver i alt | 17.651.521 | 5.832 |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 | Eventualposter | | |

Noter

| | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -46.086 | -13 |
| Sambeskatningsbidrag | -11.931 | 0 |
| | <u>-58.017</u> | <u>-13</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015 | 7.966.752 | 7.967 |
| Tilgang i årets løb | 14.900.000 | 0 |
| Afgang i årets løb | -5.376.280 | 0 |
| Kostpris 30. september 2016 | <u>17.490.472</u> | <u>7.967</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015 | -2.581.752 | 33 |
| Årets regulering til dagsværdi | 150.000 | -2.615 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 2.491.280 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2016 | <u>59.528</u> | <u>-2.582</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 | <u>17.550.000</u> | <u>5.385</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent

9

Noter

3. Egenkapital

| | Anpartskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|-----------------------|-----------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. oktober 2015 | 80.000 | 27.196 | 107.196 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -55.714 | -55.714 |
| Egenkapital 30. september 2016 | 80.000 | -28.518 | 51.482 |

4. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/9 2016 kr. | Gæld i alt 30/9 2015 t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 98.000 | 5.396.000 | 9.048.256 | 3.952 |
| | 98.000 | 5.396.000 | 9.048.256 | 3.952 |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.886 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 12.800 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jacobsen Gruppen Holding A/S, CVR-nr. 26774489 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.