

Mogens Jacobsen ejendomme A/S

Grønlandsvej 6-8, 8700 Horsens
CVR-nr. 14 85 92 09

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.08.16

Gert Kristiansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

Selskabet

Mogens Jacobsen ejendomme A/S
Grønlandsvej 6-8
8700 Horsens
Telefon: 75 64 04 88
Telefax: 75 64 41 88
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 14 85 92 09

Bestyrelse

Gert Kristiansen
Kirsten Jacobsen
Mogens Jacobsen

Direktion

Mogens Jacobsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Modervirksomhed

Mogens Jacobsen Holding A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16 for Mogens Jacobsen ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. august 2016

Direktionen

Mogens Jacobsen

Bestyrelsen

Gert Kristiansen
Formand

Kirsten Jacobsen

Mogens Jacobsen

Til kapitalejeren i Mogens Jacobsen ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Mogens Jacobsen ejendomme A/S for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16 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.

Aarhus, den 29. august 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Hald
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.15 - 31.05.16 udviser et resultat på DKK 4.741.633 mod DKK 4.030.502 for tiden 01.06.14 - 31.05.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 141.125.238.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17..

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	10.145.497	9.371.403
1	Personaleomkostninger	-600.000	-600.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	9.545.497	8.771.403
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.584.364	-3.584.364
	Resultat af primær drift	5.961.133	5.187.039
3	Andre finansielle indtægter	120.367	86.331
4	Andre finansielle omkostninger	-1.645	-3.430
	Finansielle poster i alt	118.722	82.901
	Resultat før skat	6.079.855	5.269.940
5	Skat af årets resultat	-1.338.222	-1.239.438
	Årets resultat	4.741.633	4.030.502
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.000.000	0
	Overført resultat	-6.258.367	4.030.502
	I alt	4.741.633	4.030.502

AKTIVER		31.05.16	31.05.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	148.611.896	152.074.831
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	121.426	242.855
	6 Materielle anlægsaktiver i alt	148.733.322	152.317.686
	Anlægsaktiver i alt	148.733.322	152.317.686
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	197.029	208.323
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.298.085	1.078.211
	Andre tilgodehavender	7.723	40.996
	Tilgodehavender i alt	4.502.837	1.327.530
	Likvide beholdninger	17.700.498	13.672.163
	Omsætningsaktiver i alt	22.203.335	14.999.693
	Aktiver i alt	170.936.657	167.317.379

PASSIVER		31.05.16	31.05.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	12.750.000	12.750.000
	Reserve for opskrivninger	78.395.945	78.395.945
	Overført resultat	38.979.293	45.237.660
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.000.000	0
7	Egenkapital i alt	141.125.238	136.383.605
	Hensættelser til udskudt skat	23.176.262	23.488.766
	Hensatte forpligtelser i alt	23.176.262	23.488.766
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.760	21.594
	Anden gæld	6.538.022	7.353.414
	Periodeafgrænsningsposter	85.375	70.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.635.157	7.445.008
	Gældsforpligtelser i alt	6.635.157	7.445.008
	Passiver i alt	170.936.657	167.317.379

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en levetid på under 1 år indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	600.000	600.000
I alt	600.000	600.000
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.584.364	3.584.364
I alt	3.584.364	3.584.364
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.600	27.221
Øvrige finansielle indtægter	16.767	59.110
I alt	120.367	86.331
4. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	1.645	3.430
I alt	1.645	3.430

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
5. Skatter		
Årets aktuelle skat	1.650.726	1.569.347
Årets udskudte skat	-312.504	-329.909
I alt	1.338.222	1.239.438

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.05.15	85.787.983	485.713
Kostpris pr. 31.05.16	85.787.983	485.713
Opskrivninger pr. 31.05.15	100.507.623	0
Opskrivninger pr. 31.05.16	100.507.623	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.05.15	34.220.775	-121.429
Afskrivninger i året	3.462.935	485.716
Af- og nedskrivninger pr. 31.05.16	37.683.710	364.287
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.16	148.611.896	121.426
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.05.16	66.240.431	0

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.06.15 - 31.05.16</i>				
Saldo pr. 01.06.15	12.750.000	78.395.945	45.237.660	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-6.258.367	11.000.000
Saldo pr. 31.05.16	12.750.000	78.395.945	38.979.293	11.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	12.750	1.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er der stillet sikkerhed i form af et skadeløsbrev på nom. t.DKK 4.000 med pant i ejendommen matr. nr. 0052A Tilst by, Tilst. Der er p.t. ingen mellemværender.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er der stillet sikkerhed i form af et skadeløsbrev på nom. t.DKK 4.400 med pant i ejendommen matr. nr. 0052A Tilst by, Tilst. Der er p.t. ingen mellemværender.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i Torvet 24, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi er t.DKK 10.393.