

Mogens Jacobsen Ejendomme A/S

Næsset 23, 8700 Horsens
CVR-nr. 14 85 92 09

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.04.24

Johnny Bihl
Dirigent

| | |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

Mogens Jacobsen Ejendomme A/S
Næsset 23
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 14 85 92 09
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Michael Elley Jacobsen

Bestyrelse

Michael Zøhner-Pedersen
Johnny Bihl
Michael Elley Jacobsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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 og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. april 2024

Direktionen

Michael Elley Jacobsen

Bestyrelsen

Michael Zøhner-Pedersen
Formand

Johnny Bihl

Michael Elley Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Mogens Jacobsen Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mogens Jacobsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Horsens, den 4. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 2.602.223 mod DKK -19.857.650 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 49.977.552.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Ejendomme er placeret på en attraktiv lokation med stor synlighed, hvorfra selskabets lejere, bl.a. Ilva og Garant, har drevet forretning gennem mange år. Ejendomme er tillige beliggende i et område, hvortil der forventes stor tilflytning af indbyggere i de kommende år i takt med lokalplanerne realiseres.

Der er efter statusdagen sket en omlægning af selskabets eksterne finansiering til en mere langsigtet afdragsprofil.

Resultatopgørelse

| Note | | 2022/23 DKK | 2021/22 DKK |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|--------------------|
| | Bruttoresultat | 7.606.709 | -23.619.484 |
| 1 | Personaleomkostninger | -1.410.148 | -208.219 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | 6.196.561 | -23.827.703 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 6.196.561 | -23.827.703 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -1.500.000 | 7.100.000 |
| | Resultat af primær drift | 4.696.561 | -16.727.703 |
| | Finansielle indtægter | 514.688 | 1.062.255 |
| | Finansielle omkostninger | -1.864.388 | -977.397 |
| | Resultat før skat | 3.346.861 | -16.642.845 |
| | Skat af årets resultat | -744.638 | -3.214.805 |
| | Årets resultat | 2.602.223 | -19.857.650 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 15.000.000 | 0 |
| | Overført resultat | -12.397.777 | -19.857.650 |
| | I alt | 2.602.223 | -19.857.650 |

| AKTIVER | | 30.09.23 | 30.09.22 |
|----------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 101.500.000 | 103.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 101.500.000 | 103.000.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 101.500.000 | 103.000.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.508.977 | 1.776.495 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 161.236 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 227.438 | 242.675 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.736.415 | 2.180.406 |
| | Likvide beholdninger | 1.681.654 | 527.869 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 5.418.069 | 2.708.275 |
| | Aktiver i alt | 106.918.069 | 105.708.275 |

| PASSIVER | | 30.09.23 | 30.09.22 |
|-----------------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 12.750.000 | 12.750.000 |
| | Overført resultat | 22.227.552 | 34.625.329 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 15.000.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 49.977.552 | 47.375.329 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 17.854.934 | 18.089.142 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 17.854.934 | 18.089.142 |
| 2 | Gæld til kreditinstitutter | 0 | 30.440.000 |
| 2 | Selskabsskat | 978.846 | 1.279.329 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 978.846 | 31.719.329 |
| 2 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 2.600.000 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 30.440.000 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 127.898 | 99.163 |
| | Deposita | 4.725.449 | 4.446.383 |
| | Selskabsskat | 1.279.329 | 828.673 |
| | Anden gæld | 1.534.061 | 550.256 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 38.106.737 | 8.524.475 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 39.085.583 | 40.243.804 |
| | Passiver i alt | 106.918.069 | 105.708.275 |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsår et | Egenkapital i alt |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22 | | | | |
| Saldo pr. 01.10.21 | 12.750.000 | 54.482.979 | 0 | 67.232.979 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -19.857.650 | 0 | -19.857.650 |
| Saldo pr. 30.09.22 | 12.750.000 | 34.625.329 | 0 | 47.375.329 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23 | | | | |
| Saldo pr. 01.10.22 | 12.750.000 | 34.625.329 | 0 | 47.375.329 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -12.397.777 | 15.000.000 | 2.602.223 |
| Saldo pr. 30.09.23 | 12.750.000 | 22.227.552 | 15.000.000 | 49.977.552 |

| | 2022/23 DKK | 2021/22 DKK |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 410.148 | 208.000 |
| Pensioner | 1.000.000 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 0 | 219 |
| I alt | 1.410.148 | 208.219 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 0 |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.09.23 | Gæld i alt 30.09.22 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 0 | 0 | 33.040.000 |
| Selskabsskat | 0 | 978.846 | 1.279.329 |
| I alt | 0 | 978.846 | 34.319.329 |

3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.09.23 | 101.500.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -1.500.000 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 8.240, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8,5% (pr. 30. september 2022: 7,5%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning og har beliggenhed i Tilst. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår. Der foretages årlig lejeregulering efter udviklingen i nettoprisindekset.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 9.574.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den maksimale hæftelse udgør t.DKK 2.273 på balancedagen, hvoraf t.DKK 2.273 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med bankforbindelse, er der stillet sikkerhed ved skadesløvsbrev på nom. t.DKK 8.400, der giver pant i selskabets investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.DKK 101.500.

Der er givet transport på t.DKK 25.000 til bankforbindelse.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets pengeinstitut.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 rea-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.