

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

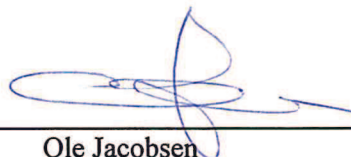
## A/S Svend Aage Jacobsen

Solvænget 36  
5700 Svendborg

CVR-nr. 24 25 70 45

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. marts 2022



---

Ole Jacobsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/S Svend Aage Jacobsen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. marts 2022

**Direktion**



Ole Jacobsen

**Bestyrelse**



Ole Jacobsen



David Jacobsen

Wivi Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i A/S Svend Aage Jacobsen*

Vi har opstillet årsrapporten for A/S Svend Aage Jacobsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

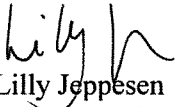
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 8. marts 2022

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

  
Lilly Jeppesen

registret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

A/S Svend Aage Jacobsen  
Solvænget 36  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 24 25 70 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 3. maj 1993

Hjemsted: Svendborg

### Bestyrelse

Ole Jacobsen  
David Jacobsen  
Wivi Larsen

### Direktion

Ole Jacobsen

### Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet beskæftiger sig med køb og drift af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.014.300, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 7.816.304.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Svend Aage Jacobsen for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter mv.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender m.v.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	75 %
Driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.807.427</b>	<b>1.791.354</b>
Personaleomkostninger	2	-319.434	-292.834
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.487.993</b>	<b>1.498.520</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-169.692	-156.444
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.318.301</b>	<b>1.342.076</b>
Finansielle indtægter		453.765	253.889
Finansielle omkostninger		-442.946	-540.208
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.329.120</b>	<b>1.055.757</b>
Skat af årets resultat		-314.820	-254.606
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.014.300</u></b>	<b><u>801.151</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		450.000	0
Overført resultat		564.300	801.151
		<b><u>1.014.300</u></b>	<b><u>801.151</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	18.968.924	17.411.414
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	42.830	113.382
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.011.754</b></u>	<u><b>17.524.796</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.011.754</b></u>	<u><b>17.524.796</b></u>
Andre tilgodehavender		25.683	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>25.683</b></u>	<u><b>0</b></u>
Værdipapirer		3.687.836	3.368.504
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>3.687.836</b></u>	<u><b>3.368.504</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.415</b></u>	<u><b>396.298</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.715.934</b></u>	<u><b>3.764.802</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>22.727.688</b></u></u>	<u><u><b>21.289.598</b></u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		995.000	995.000
Overført resultat		6.371.304	5.807.004
Foreslået udbytte for regnskabsåret		450.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.816.304</u></b>	<b><u>6.802.004</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.567.532	11.122.594
Forudmodtaget husleje		314.744	306.878
Deposita		947.566	856.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>12.829.842</u></b>	<b><u>12.286.228</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	397.106	369.241
Banker		28.303	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.007	23.973
Gæld til tilknyttede virksomheder		593.766	811.720
Gæld til associerede virksomheder		8.100	8.100
Skyldigt sambeskatningsbidrag		203.598	19.911
Anden gæld		830.662	968.421
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.081.542</u></b>	<b><u>2.201.366</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.911.384</u></b>	<b><u>14.487.594</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>22.727.688</u></b>	<b><u>21.289.598</u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	995.000	5.807.004	0	6.802.004
Årets resultat	0	564.300	450.000	1.014.300
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>995.000</b>	<b>6.371.304</b>	<b>450.000</b>	<b>7.816.304</b>

## NOTER

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>6.790</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>6.790</b></u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	287.713	264.932
Pensioner	18.552	17.186
Andre omkostninger til social sikring	13.169	10.716
	<u><b>319.434</b></u>	<u><b>292.834</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
		<u>2021</u> kr.
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>319.333</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.687.836</u>

## NOTER

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	18.938.099	474.391
Tilgang i årets løb	1.656.650	0
Kostpris 31. december 2021	20.594.749	474.391
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.526.685	361.009
Årets afskrivninger	99.140	70.552
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	1.625.825	431.561
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>18.968.924</b>	<b>42.830</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.491.835	11.964.638	397.106	10.175.200
Forudmodtaget husleje	306.878	314.744	0	314.744
Deposita	856.756	947.566	0	947.566
	<b>12.655.469</b>	<b>13.226.948</b>	<b>397.106</b>	<b>11.437.510</b>

## 6 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.  
Samlede fremtidige leasingydelse:

	2021 kr.	2020 kr.
Inden for et år	30.300	30.300
Mellem 1 og 5 år	20.200	50.500
	<b>50.500</b>	<b>80.800</b>



## NOTER

### 6 Leje- og leasingforpligtelser (fortsat)

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb. 43.750 43.750

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet OJ Holding 2016 ApS (administrationsselskab) for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, samt udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet OJ Holding 2016 ApS.

Der er indgået renteswap med udløb 31. december 2025 på kr. 3.878.540. Selskabet skal betale en fast rente på 3,83% med modtager en rente på Cibor 3, markedsværdi udgør kr. -427.208.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser bestående af kreditforeningspantebreve og bankgæld udgør kr. 12.201.637.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 22.656.760.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Wivi Hürwitz Larsen

---

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-835118806578

Tidspunkt for underskrift: 08-03-2022 kl.: 13:04:57

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 783c98yqSxK247203315