

# **E. JACOBSEN INVEST ApS**

Fabers Alle 22  
5300 Kerteminde

Årsrapport  
1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/09/2018**

---

**Erling Jacobsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** E. JACOBSEN INVEST ApS  
Fabers Alle 22  
5300 Kerteminde

CVR-nr: 25241169  
Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2017 - 30. april 2018 for E. Jacobsen Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 27/09/2018

## Direktion

Erling Jacobsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til godkendelse på den ordinære generalforsamling, at selskabet fravælger revision af årsregnskab for 1. maj 2018 - 30. april 2019. Den lovpligtige revision af årsregnskabet fravælges i henhold til årsregnskabslovens § 135, idet selskabet ikke overskrider følgende størrelser: En balancesum på 4 mio. kr., En nettoomsætning på 8 mio. kr. og Et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på 12 i løbet af regnskabsåret.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er formueforvaltning samt eje og udlejning af faste ejendomme og dermed beslægtede virksomheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et resultat på DKK 361.560, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.631.492.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

- Bygninger brugstid 50 år / restværdi 0-46%

Aktiver med en vurderet levetid på maksimum et år, indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og 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 afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>785.370</b>	<b>617.367</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-140.195	-140.195
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>645.175</b>	<b>477.172</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-147.145	-207.208
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>498.030</b>	<b>269.964</b>
Skat af årets resultat .....	2	-136.470	-97.732
<b>Årets resultat .....</b>		<b>361.560</b>	<b>172.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		361.560	172.232
<b>I alt .....</b>		<b>361.560</b>	<b>172.232</b>

# Balance 30. april 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		9.411.782	9.551.977
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.411.782</b>	<b>9.551.977</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.411.782</b>	<b>9.551.977</b>
Likvide beholdninger .....		2.109	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.109</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.413.891</b>	<b>9.551.977</b>

# Balance 30. april 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.506.492	1.144.932
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.631.492</b>	<b>1.269.932</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		9.288	5.395
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>9.288</b>	<b>5.395</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.013.784	3.143.353
Gæld til banker .....		3.289.460	3.655.979
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.303.244</b>	<b>6.799.332</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		130.000	120.000
Gæld til banker .....		385.000	431.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	15.000
Skyldig selskabsskat .....		212.005	98.164
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		271.398	249.187
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		456.464	563.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.469.867</b>	<b>1.477.318</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.773.111</b>	<b>8.276.650</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.413.891</b>	<b>9.551.977</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Renter selskabsdeltager	17.113	21.957
Øvrige finansielle omkostninger	130.032	185.251
	<b>147.145</b>	<b>207.208</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	133.194	98.164
Ændring af udskudt skat	3.893	88
Regulering vedrørende tidligere år	-617	-520
	<b>136.470</b>	<b>97.732</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.143.784	130.000	3.013.784	2.450.000
Kreditinstitutter	3.674.460	385.000	3.289.460	1.650.000
	<b>6.818.244</b>	<b>515.000</b>	<b>6.303.244</b>	<b>4.100.000</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 3.650 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. april 2017 t.kr. 4.365.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.560, der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.560 deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt t.kr. 0 henligger i selskabets besiddelse.