

E. Jacobsen Invest ApS

Fabers Alle 22
5300 Kerteminde

CVR-nr. 25 24 11 69

Årsrapport

2016/17

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Kerteminde, den 5 / 7 2017



Erling Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Beretninger	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

E. Jacobsen Invest ApS
Fabers Alle 22
5300 Kerteminde

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

CVR-nr. 25 24 11 69
Hjemsted: Kerteminde
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Direktion

Erling Jacobsen

Revisor

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rugårdsvej 46C
5000 Odense C
Telefon 65 48 73 00
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 5. juli 2017

Direktion:



Erling Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejer i E. Jacobsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for E. Jacobsen Invest ApS for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. juli 2017

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er formueforvaltning samt at eje og udleje faste ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i indeværende år været som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

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

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.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets eller 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringskriteriet, dvs. salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger samt 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 at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstider</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0-46%

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

Afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under Andre driftsindtægter og Andre driftsomkostninger.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 0 kr.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit er således målt 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.

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

Resultatopgørelse for 1. maj - 30. april

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	617.367	655.738
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-140.195	-104.999
Driftsresultat	477.172	550.739
Andre finansielle omkostninger	-207.208	-115.374
Resultat før skat	269.964	435.365
Skat af årets resultat	-97.732	-92.109
Årets resultat	172.232	343.256
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	172.232	343.256
	172.232	343.256

Balance pr. 30. april**Aktiver**

Note	2017	2016
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	<u>9.551.977</u>	<u>6.772.642</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>9.551.977</u>	<u>6.772.642</u>
Anlægsaktiver	<u>9.551.977</u>	<u>6.772.642</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>189.926</u>
Omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>189.926</u>
Aktiver	<u><u>9.551.977</u></u>	<u><u>6.962.568</u></u>

Balance pr. 30. april**Passiver**

Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.144.932	972.700
Egenkapital	1.269.932	1.097.700
Hensættelse til udskudt skat	5.395	5.307
Hensatte forpligtelser	5.395	5.307
Gæld til realkreditinstitutter	3.143.353	3.294.206
Gæld til pengeinstitutter	3.655.979	1.584.519
1 Langfristede gældsforpligtelser	6.799.332	4.878.725
Kortfristet del af langfristet gæld	514.000	169.711
Gæld til pengeinstitut	37.268	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	98.164	18.948
Gæld til selskabsdeltager	563.699	586.692
Anden gæld	249.187	190.485
Kortfristede gældsforpligtelser	1.477.318	980.836
Gældsforpligtelser	8.276.650	5.859.561
Passiver	9.551.977	6.962.568
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3 Eventualposter mv.		

Noter
1 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>1/5 2016</u>	<u>30/4 2017</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>2017/18</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.413.517	3.585.353	120.000	2.666.000
Gæld til pengeinstitutter	1.634.919	3.727.979	394.000	2.700.000
	<u>5.048.436</u>	<u>7.313.332</u>	<u>514.000</u>	<u>5.366.000</u>

2 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 2016 t.kr. 4.432.

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.

3 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.