

Jacob Holding Farsø ApS

L. Heidemanns Vej 1
9640 Farsø
CVR-nr. 28975260

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jacob Holding Farsø ApS
L. Heidemanns Vej 1
9640 Farsø

CVR-nr.: 28975260
Hjemsted: Vesthimmerlands
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Lars Jakobsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Jacob Holding Farsø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 31.05.2019

Direktion

Lars Jakobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jacob Holding Farsø ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jacob Holding Farsø ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aars, den 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10812

Claus Bjørnlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33216

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejningsvirksomhed samt at fungere som holdingselskab for Vesthimmerlands Køkken- og Hvidevarercenter A/S (ejerandel 25%) og Ejendomsselskabet Løgstørvej 20 ApS (ejerandel 50%).

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 529 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		104.536	(12.133)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>518.933</u>
Driftsresultat		104.536	506.800
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		620.664	629.766
Andre finansielle indtægter	2	155.062	143.564
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(376.142)</u>	<u>(37.988)</u>
Resultat før skat		504.120	1.242.142
Skat af årets resultat	4	<u>25.000</u>	<u>(132.031)</u>
Årets resultat		<u>529.120</u>	<u>1.110.111</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		100.000	85.000
Overført resultat		<u>429.120</u>	<u>1.025.111</u>
		<u>529.120</u>	<u>1.110.111</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		1.960.000	1.960.000
Materielle anlægsaktiver	5	1.960.000	1.960.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.333.213	2.058.147
Finansielle anlægsaktiver	6	2.333.213	2.058.147
Anlægsaktiver		4.293.213	4.018.147
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		27.000	27.000
Andre tilgodehavender		5.350	233.666
Tilgodehavende selskabsskat		22.444	15.991
Tilgodehavender		54.794	276.657
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.775.981	1.907.102
Værdipapirer og kapitalandele		2.775.981	1.907.102
Likvide beholdninger		441.000	973.802
Omsætningsaktiver		3.271.775	3.157.561
Aktiver		7.564.988	7.175.708

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.271.579	1.188.024
Overført overskud eller underskud		4.556.608	4.211.043
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	85.000
Egenkapital		<u>6.053.187</u>	<u>5.609.067</u>
Udskudt skat		48.000	73.000
Hensatte forpligtelser		<u>48.000</u>	<u>73.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.309.328	1.360.157
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.309.328</u>	<u>1.360.157</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	51.424	51.616
Deposita		52.800	52.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.778	23.598
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.571	2.470
Periodeafgrænsningsposter		7.900	3.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>154.473</u>	<u>133.484</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.463.801</u>	<u>1.493.641</u>
Passiver		<u>7.564.988</u>	<u>7.175.708</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	1.188.024	4.211.043
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	83.555	345.565
Egenkapital ultimo	125.000	1.271.579	4.556.608

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	85.000	5.609.067
Udbetalt ordinært udbytte	(85.000)	(85.000)
Årets resultat	100.000	529.120
Egenkapital ultimo	100.000	6.053.187

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte ud over direktionen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	360	0
Renteindtægter i øvrigt	2.979	15.472
Dagsværdireguleringer	0	22.039
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	16	597
Øvrige finansielle indtægter	151.707	105.456
	<u>155.062</u>	<u>143.564</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	13.661	6.691
Dagsværdireguleringer	318.803	0
Øvrige finansielle omkostninger	43.678	31.297
	<u>376.142</u>	<u>37.988</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(25.000)	130.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.031
	<u>(25.000)</u>	<u>132.031</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>1.441.067</u>
Kostpris ultimo	<u>1.441.067</u>
Opskrivninger primo	<u>518.933</u>
Opskrivninger ultimo	<u>518.933</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.960.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 165 m2 beliggende i Farsø.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 1.261 kr/m2. Afkastkravet udgør 8,50% pr. 31.12.2018. En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -111 t.kr og +120 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -111 t.kr. og +120 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 11.879 kr/m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagværdien.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>1.061.634</u>
Kostpris ultimo	<u>1.061.634</u>
Opskrivninger primo	996.513
Andel af årets resultat	620.664
Udbytte	<u>(345.598)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.271.579</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.333.213</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Ordinærer anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	51.424	51.616	1.309.328	1.136.996
	51.424	51.616	1.309.328	1.136.996

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.960.000 kr.

Virksomheden har kautioneret for associeret virksomheds bankgæld til Spar Nord Bank. Kautionen er maksimeret til 1.350.000 kr. Virksomheden kautionere desuden for associeret virksomheds garanti stillet af Spar Nord Bank. Garantien i det associerede selskab pr. 31.12.2018 er 1.350.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.]

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.