

Jacob Holding Farsø ApS

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

Dirigent

Navn: Lars Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jacob Holding Farsø ApS
L. Heidemanns Vej 1
9640 Farsø

CVR-nr.: 28975260
Hjemsted: Vesthimmerlands
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Lars Jakobsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Jacob Holding Farsø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 16.03.2018

Direktion

Lars Jakobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jacob Holding Farsø ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jacob Holding Farsø ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 16.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10812

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 1.110 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(12.133)	(15.000)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		518.933	0
Driftsresultat		506.800	(15.000)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		629.766	596.451
Andre finansielle indtægter	2	143.564	130.317
Andre finansielle omkostninger	3	(37.988)	(48.047)
Resultat før skat		1.242.142	663.721
Skat af årets resultat	4	(132.031)	(15.000)
Årets resultat		1.110.111	648.721
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		85.000	51.700
Overført resultat		1.025.111	597.021
		1.110.111	648.721
Udbytte udloddet efter balancedagen			
Ekstraordinært udbytte		31.602	0

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		1.960.000	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.960.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.058.147	1.619.892
Andre tilgodehavender		0	130.000
Udskudt skat	7	0	57.000
Finansielle anlægsaktiver	6	2.058.147	1.806.892
Anlægsaktiver		4.018.147	1.806.892
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		27.000	0
Andre tilgodehavender		233.666	273.622
Tilgodehavende selskabsskat		15.991	36.819
Tilgodehavender		276.657	310.441
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.907.102	1.595.323
Værdipapirer og kapitalandele		1.907.102	1.595.323
Likvide beholdninger		973.802	884.475
Omsætningsaktiver		3.157.561	2.790.239
Aktiver		7.175.708	4.597.131

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	8	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.188.024	558.258
Overført overskud eller underskud		4.211.043	3.847.300
Forslag til udbytte for regnskabsåret		85.000	51.700
Egenkapital		5.609.067	4.582.258
Udskudt skat	7	73.000	0
Hensatte forpligtelser		73.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.360.157	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.360.157	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	51.616	0
Deposita		52.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.598	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.470	2.373
Periodeafgrænsningsposter		3.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		133.484	14.873
Gældsforpligtelser		1.493.641	14.873
Passiver		7.175.708	4.597.131
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	558.258	3.847.300	51.700
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(51.700)
Ekstraordinære uddelinger	0	0	(31.602)	0
Årets resultat	0	629.766	395.345	85.000
Egenkapital ultimo	125.000	1.188.024	4.211.043	85.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				4.582.258
Udbetalt ordinært udbytte				(51.700)
Ekstraordinære uddelinger				(31.602)
Årets resultat				1.110.111
Egenkapital ultimo				5.609.067

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	15.472	33.647
Dagsværdireguleringer	22.039	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	597	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>105.456</u>	<u>96.670</u>
	<u>143.564</u>	<u>130.317</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	6.691	0
Dagsværdireguleringer	0	37.570
Øvrige finansielle omkostninger	<u>31.297</u>	<u>10.477</u>
	<u>37.988</u>	<u>48.047</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	130.000	15.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>2.031</u>	<u>0</u>
	<u>132.031</u>	<u>15.000</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	1.441.067
Kostpris ultimo	1.441.067
Årets opskrivninger	518.933
Opskrivninger ultimo	518.933
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.960.000

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 9,00% pr. 31.12.2017. En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medfører en ændring i dagsværdien på hhv. -98 t.kr og +120 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -98 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.	Andre tilgode- havender kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.061.634	130.000	57.000
Overførsler	0	(130.000)	73.000
Afgange	0	0	(130.000)
Kostpris ultimo	1.061.634	0	0
Opskrivninger primo	558.258	0	0
Andel af årets resultat	629.766	0	0
Udbytte	(191.511)	0	0
Opskrivninger ultimo	996.513	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.058.147	0	0

Noter

7. Udskudt skat

Udskudt skat består af materielle anlægsaktiver samt underskud til fremførelse fra tidligere år. Dette forventes udnyttet indenfor 3-5 år.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Ordinærer anparter	125	1000	125.000
	125		125.000
	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	51.616	1.360.157	1.187.663
	51.616	1.360.157	1.187.663

10. 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. 31.12.2017 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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, 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.

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.