



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET JACOBILÆGERNE A/S**

**RINGKØBINGVEJ 38, 6800 VARDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2024

---

**Sulma Linda Rospilloso Christensen**

**CVR-NR. 30 55 97 46**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jacobilægerne A/S Ringkøbingvej 38 6800 Varde
	CVR-nr.: 30 55 97 46 Stiftet: 14. december 2007 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kenneth Damgaard, formand Mads Hasling Gottschau Sulma Lidia Rospilloso Christensen Britta Sand Marie Skovsborg Anette Buch Partsch Rune Agerkrog Kjeldsen
<b>Direktion</b>	Sulma Lidia Rospilloso Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Vestergade 4 6800 Varde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Jacobilægerne A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 3. april 2024

Direktion:

---

Sulma Lidia Rospilloso  
Christensen

Bestyrelse:

---

Kenneth Damgaard  
Formand

---

Mads Hasling Gottschau

---

Sulma Lidia Rospilloso  
Christensen

---

Britta Sand

---

Marie Skovsborg

---

Anette Buch Partsch

---

Rune Agerkrog Kjeldsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jacobilægerne A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jacobilægerne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 3. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje ejendom samt dertil knyttet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.641.646</b>	<b>2.641.962</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-165.638	-281.666
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.476.008</b>	<b>2.360.296</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....		-222.885	-161.163
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.253.123</b>	<b>2.199.133</b>
Skat af årets resultat.....	1	-528.996	-518.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.724.127</b>	<b>1.680.331</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.050.000	1.050.000
Overført resultat.....		674.127	630.331
<b>I ALT</b> .....		<b>1.724.127</b>	<b>1.680.331</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		14.924.583	15.090.221
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>14.924.583</b>	<b>15.090.221</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.924.583</b>	<b>15.090.221</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.032	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		17.004	0
Tilgodehavender.....		22.036	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>22.036</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.946.619</b>	<b>15.090.221</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		875.000	875.000
Overført resultat.....		6.042.469	5.368.342
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.050.000	1.050.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.967.469</b>	<b>7.293.342</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		140.000	124.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>140.000</b>	<b>124.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.523.943	4.385.290
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>3.523.943</b>	<b>4.385.290</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		860.000	856.000
Gæld til pengeinstitutter.....		2.420.207	2.378.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		0	17.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.315.207</b>	<b>3.287.589</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.839.150</b>	<b>7.672.879</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.946.619</b>	<b>15.090.221</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	875.000	5.368.342	1.050.000	7.293.342
Forslag til resultatdisponering.....		674.127	1.050.000	1.724.127
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.050.000	-1.050.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>875.000</b>	<b>6.042.469</b>	<b>1.050.000</b>	<b>7.967.469</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	512.996	527.802	1
Regulering af udskudt skat.....	16.000	-9.000	
	<b>528.996</b>	<b>518.802</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....	17.057.840	580.116	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>17.057.840</b>	<b>580.116</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.967.619	580.116	
Årets afskrivninger .....	165.638	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>2.133.257</b>	<b>580.116</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>14.924.583</b>	<b>0</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.383.943	860.000	0
	<b>4.383.943</b>	<b>860.000</b>	<b>5.241.290</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.			
Herudover er der i ejendom tinglyst ejerpantebrev nom. 25 t.kr. samt ejerpantebrev 700 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 14.925 t.kr.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jacobilægerne A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid
Bygninger.....	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.