

Strandvejen 29   
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

C. Jacobsen ApS  
Tved Kirkebakke 24B  
8420 Knebel  
ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16 2016

  
Dirigent

CVR-nr. 33 16 50 64

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for C. Jacobsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Knebel, den 1 / 6 2016

Direktion



Carsten Jacobsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af C. Jacobsen ApS  
Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C. Jacobsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rønde, den 1 / 6 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

C. Jacobsen ApS  
Tved Kirkebakke 24B  
8420 Knebel

CVR-nr: 33 16 50 64  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Carsten Jacobsen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Regnskabet er påvirket af en fundamental fejl i sidste års regnskab. Fejlen vedrører andre værdipapirer, som indregnes til indre værdi, som sidste år var indregnet t.kr. 202 for højt. Fejlen er korrigeret på egenkapitalen primo og sidste års tal er korrigeret for fejlen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig mindre tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for C. Jacobsen ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder indtægter og omkostninger i forbindelse med udlejning af fast ejendom til beboelse. Indtægterne omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående lejekontrakter. Omkostningerne omfatter omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskatter, renovation, forsikring mv.

#### Råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikring, kontorhold, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte andre virksomheders resultat efter skat.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>203.839</b>	<b>122.231</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-53.788	-23.484
Andre driftsomkostninger	-113.956	-82.774
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>36.095</b>	<b>15.973</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	21.972	112.789
Andre finansielle indtægter	89	253
Andre finansielle omkostninger	-81.606	-52.854
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-23.450</b>	<b>76.161</b>
Skat af årets resultat	-13.121	7.577
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-36.571</b>	<b>83.738</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-36.571	83.738
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-36.571</b>	<b>83.738</b>

Balance 31. december  
AKTIVER

Note	2015	2014
1 Grunde og bygninger	3.926.366	2.089.510
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.926.366</b>	<b>2.089.510</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	788.349	916.377
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>788.349</b>	<b>916.377</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.714.715</b>	<b>3.005.887</b>
Selskabsskat	4.000	6.000
Andre tilgodehavender	1.946	0
Udskudt skatteaktiv	1.566	14.687
Periodeafgrænsningsposter	3.499	4.361
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.011</b>	<b>25.048</b>
Likvide beholdninger	197.576	45.055
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>208.587</b>	<b>70.103</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.923.302</b>	<b>3.075.990</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	216.275	252.846
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>296.275</b>	<b>332.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.905.211	1.242.779
Deposita	52.800	33.300
Anden gæld	171.000	371.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.129.011</b>	<b>1.647.079</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	109.353	47.498
Kreditinstitutter	186.846	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.147	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.011	11.999
Anden gæld	5.007	20.933
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.179.651	1.015.634
Kortfristede gældsforpligtelser	1.498.015	1.096.064
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.627.026</b>	<b>2.743.143</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.923.301</b>	<b>3.075.989</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2015	2.140.715
Årets tilgang	1.890.644
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>4.031.359</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	-51.205
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-53.788
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-104.993</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>3.926.366</b>

	1/1 2015	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	252.846	-36.571	216.275
	<b>332.846</b>	<b>-36.571</b>	<b>296.275</b>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.290.277	3.014.564	109.353	2.553.230
Deposita	33.300	52.800	0	0
Anden gæld	371.000	171.000	0	0
	<b>1.694.577</b>	<b>3.238.364</b>	<b>109.353</b>	<b>2.553.230</b>

## Noter

2015                      2014

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit er der deponeret realkreditpantebrev stort kr. 720.000 i ejendommen Stilbjergvej 12, 8420 Knebel.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der deponeret ejerpantebrev stort kr. 225.000 i ejendommen Stilbjergvej 12, 8420 Knebel.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der deponeret realkreditpantebreve store kr. 513.000 og 171.000 i ejendommen Agersvinget 15, 8420 Knebel.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der deponeret realkreditpantebrev stort kr. 1.859.000 i ejendommen Tingvej 7, 8543 Hornslet.

Til sikkerhed for mellemværende med S. Jæger Holding ApS er der meddelt håndpant i nom. 17.500 aktier i Bytømreren A/S.