

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

C. Jacobsen ApS  
Tved Kirkebakke 24B  
8420 Knebel  
ÅRSRAPPORT  
2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21/5 2019



Dirigent

CVR-nr. 33 16 50 64

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 22 / 5 2019

Direktion



Carsten Jacobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i C. Jacobsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for C. Jacobsen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Rønde, den 21 / 5 2019

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne32079

## 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 revisionspartnerselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønde

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig 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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat af de selskaber, hvor deres ejes kapitalandele i.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. 13.500 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 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.

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,

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

### 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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>431.975</b>	<b>141.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-119.212	-74.731
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>312.763</b>	<b>67.201</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	593.854	273.456
Andre finansielle omkostninger	-166.073	-124.039
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>740.544</b>	<b>216.618</b>
Skat af årets resultat	-39.752	-3.936
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>700.792</b>	<b>212.682</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-517.613	133.456
Overført resultat	1.218.405	79.226
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>700.792</b>	<b>212.682</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	10.167.963	6.978.535
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.167.963</b>	<b>6.978.535</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.310.488
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>1.310.488</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.167.963</b>	<b>8.289.023</b>
Udskudt skatteaktiv	0	1.229
Periodeafgrænsningsposter	0	3.880
Tilgodehavender	0	5.109
Likvide beholdninger	321.505	7.225
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>321.505</b>	<b>12.334</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10.489.468</b>	<b>8.301.357</b>

Balance 31. december  
 PASSIVER

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	517.613
Overført resultat	1.437.500	219.095
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>1.517.500</b>	<b>816.708</b>
Prioritetsgæld	6.958.792	5.126.131
Deposita	140.300	114.800
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.099.092</b>	<b>5.240.931</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	265.000	182.985
Kreditinstitutter	393.844	811.457
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.800	6.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.125	12.000
Selskabsskat	38.523	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.144.584	1.230.776
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.872.876</b>	<b>2.243.718</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>8.971.968</b>	<b>7.484.649</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>10.489.468</b>	<b>8.301.357</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	1/1 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	517.613	-517.613	0
Overført resultat	219.095	1.218.405	1.437.500
	<u>816.708</u>	<u>700.792</u>	<u>1.517.500</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	5.309.117	7.223.792	265.000	6.054.000
Deposita	114.800	140.300	0	0
	<u>5.423.917</u>	<u>7.364.092</u>	<u>265.000</u>	<u>6.054.000</u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit er der deponeret realkreditpantebrev stort kr. 720.000 i ejendommen Stilbjergvej 12, 8420 Knebel, mens der til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der deponeret ejerpantebrev stort kr. 225.000 i ejendommen.

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. 2.640.000 i ejendommen Tingvej 7, 8543 Hornslet.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der deponeret realkreditpantebreve store kr. 1.380.000 og 285.000 samt ejerpantebrev stort kr. 900.000 i ejendommen Holmbjergvej 73, 8420 Knebel.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der deponeret realkreditpantebreve store kr. 1.299.000 og 848.000 i ejendommen Hovedgaden 20, 8410 Rønde.