

---

# ***Jakobsen Real Estate ApS***

Fuglebakkevej 59, 2000 Frederiksberg

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 34 62 36 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 09/06 2020

Thomas Ebbe Riise-  
Jakobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Jakobsen Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. juni 2020

### **Direktion**

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Jakobsen Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jakobsen Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Hellerup, den 9. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jakobsen Real Estate ApS  
Fuglebakkevej 59  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34 62 36 27  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 2. august 2012  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

### Direktion

Thomas Ebbe Riise-Jakobsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Pengeinstitut

Ringkøbing Landbobank  
Torvet 1  
6950 Ringkøbing

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Jakobsen Real Estate ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje investering i ejendoms relaterede projekter, aktier. Samt anden virksomhed som efter direktionens skøn er nært beslægtet hermed

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 190.402, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.513.715.

## Ændring i regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af kapitalandele fra indre værdis metode til kostpris. Ændringen har medført en påvirkning på årets resultat på DKK 0. Det har derudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK -1.388.370 og den samlede balancesum med DKK -1.388.370. Egenkapitalen er påvirket med DKK -1.388.370. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

## Begivenheder efter balancedagen

Vi betragter udbruddet af Covid-19 som en efterfølgende begivenhed, der ikke vurderes at have væsentlig betydning for selskabets aktivitet. Vi omtaler forholdet yderligere i note 2, hvortil vi henviser. Der er herudover ikke indtruffet andre begivenheder efter balancedagen, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-16.880</b>	<b>-14.815</b>
Finansielle indtægter		231.989	226.843
Finansielle omkostninger		<u>-17.542</u>	<u>-24.298</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>197.567</b>	<b>187.730</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-7.165</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>190.402</u></b>	<b><u>187.730</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	3.049
Overført resultat	<u>79.802</u>	<u>76.681</u>
	<b><u>190.402</u></b>	<b><u>187.730</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder		47.342	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		109.379	25.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		368.509	476.762
Andre tilgodehavender		814.907	618.821
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.340.137</b>	<b>1.120.583</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.340.137</b>	<b>1.120.583</b>
Selskabsskat		44.853	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>44.853</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>161.777</b>	<b>632.792</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>206.630</b>	<b>632.792</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.546.767</b>	<b>1.753.375</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.323.115	1.243.313
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.513.715</b>	<b>1.431.313</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.631	4.251
Selskabsskat		0	317.811
Anden gæld		30.421	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.052</b>	<b>322.062</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.052</b>	<b>322.062</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.546.767</b>	<b>1.753.375</b>
Begivenheder efter balancedagen	2		
Anvendt regnskabspraksis	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	1.385.321	1.243.313	108.000	2.816.634
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-1.385.321	0	0	-1.385.321
Korrigeret egenkapital 1. januar	80.000	0	1.243.313	108.000	1.431.313
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	0	79.802	110.600	190.402
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>1.323.115</b>	<b>110.600</b>	<b>1.513.715</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	10.212	0
Årets udskudte skat	<u>-3.047</u>	<u>0</u>
	<u><b>7.165</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af Covid-19 og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne heraf, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og den udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det betyder, at værdiansættelsen af selskabets aktiver pr. 31. december 2019 er baseret forudsætninger, som kan være anderledes end dem, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

Det er endnu uvist, hvilken effekt Covid-19 vil have på regnskabet for 2020.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jakobsen Real Estate ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af kapitalandele fra indre værdis metode til kostpris. Ændringen har medført en påvirkning på årets resultat på DKK 0. Det har derudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK -1.388.370 og den samlede balancesum med DKK -1.388.370. Egenkapitalen er påvirket med DKK -1.388.370. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

### Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Noter til årsregnskabet

### 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.