



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

# Jakobs Ejendomme ApS

Havnevej 4A  
9990 Skagen

CVR-nr. 35 52 56 02

Årsrapport for regnskabsåret 2015  
2. regnskabsår

## Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/5 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Aksel Groth', written over a horizontal line.

dirigent

Aksel Groth

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2015	9
Balance 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Jakobs Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 6. april 2016

**Direktion:**



Jakob Sund

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jakobs Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jakobs Ejendomme 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 revisionen 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### 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.

Kalundborg, den 6. april 2016

### SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 26 69 58 64

Steffen Møller Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jakobs Ejendomme ApS  
Havnevej 4A  
9990 Skagen

CVR-nr. 35 52 56 02

Hjemstedskommune: Frederikshavn

### Direktion

Jakob Sund

### Revision

SMJ Revision  
v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen  
Bredgade 39  
4400 Kalundborg

### Bank

Spar Nord Bank A/S  
Sct. Laurentii Vej 36  
9990 Skagen



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning og administration af selskabets ejendomme.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabet er stiftet den 22. oktober 2013 i forbindelse med køb af ejendomme. Sammenligningstal omfatter således en periode på ca. 14 måneder.

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 335, der væsentligst kan henføres til, at der er afholdt væsentlige istandsættelsesudgifter og købt småanskaffelser i forbindelse med ombygning af ejendom.

Resultatet og den økonomiske udvikling svarer til forventningerne og betragtes derfor som tilfredsstillende efter omstændighederne.

### Den forventede udvikling

Der forventes et forbedret og positivt resultat for 2016.

### Koncerntilskud

Moderselskabet Zunardi Holding ApS har, for at sikre kapitalgrundlaget i Jakobs Ejendomme ApS, ydet et koncerntilskud på tkr. 4.545. Tilskuddet er ydet med virkning fra ultimo regnskabsåret og har forbedret egenkapitalen med det fulde beløb.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jakobs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsespris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør mellem 25 og 50 år.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

	Note	2015	2013/14 14 mdr. tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>111.282</b>	<b>319</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		185.997	203
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-74.715</b>	<b>116</b>
Finansielle omkostninger	1	370.725	401
<b>Resultat før skat</b>		<b>-445.440</b>	<b>-285</b>
Skat af årets resultat		-109.794	-67
<b>Årets resultat</b>		<b>-335.646</b>	<b>-218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-335.646	-218
<b>Disponeret</b>		<b>-335.646</b>	<b>-218</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		tkr.
Grunde og bygninger	10.782.237	10.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>10.782.237</u></b>	<b><u>10.590</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>10.782.237</u></b>	<b><u>10.590</u></b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	146.474	67
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	67.213	0
Andre tilgodehavender	4.400	1
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>218.087</u></b>	<b><u>69</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>5.725</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>223.812</u></b>	<b><u>75</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>11.006.049</u></b>	<b><u>10.665</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Overført resultat		3.991.183	-218
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>4.071.183</b>	<b>-138</b>
Hensættelse til udskudt skat		36.680	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.680</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	6.478.706	6.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.478.706</b>	<b>6.771</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		295.251	286
Deposita		97.499	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.857	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		0	3.603
Anden gæld		21.873	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>419.480</b>	<b>4.033</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.898.186</b>	<b>10.803</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.006.049</b>	<b>10.665</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		



## Noter

	2015	2013/14		
		14 mdr. tkr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	161.734	136		
Andre finansielle omkostninger	208.991	266		
	<b>370.725</b>	<b>401</b>		
<b>2 Egenkapital</b>				
	1. januar 2015	Årets bevægelse	Resultat- fordeling	31. december 2015
Anpartskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	-218.252	4.545.081	-335.646	3.991.183
	<b>-138.252</b>	<b>4.545.081</b>	<b>-335.646</b>	<b>4.071.183</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.773.957	295.251	6.478.706	4.900.484
	<b>6.773.957</b>	<b>295.251</b>	<b>6.478.706</b>	<b>4.900.484</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor tkr. 6.875 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 10.782.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der afgivet ejerpant for nom. tkr. 2.500 med pant i ejendom med en bogført værdi på tkr. 8.387.

## 5 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Zunardi Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.