

# Jacobsen Ejendomme A/S

Frisenborgparken 116  
7430 Ikast

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2017

Rasmus Jacobsen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Jacobsen Ejendomme A/S  
Frisenborgparken 116  
7430 Ikast

CVR-nr: 36492619  
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

**Bankforbindelse**

Nykredit Bank A/S  
Dalgasgade 23  
7400 Herning

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Jacobsen Ejendomme 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 31/08/2017

## Direktion

Rasmus Jacobsen  
Direktør

## Bestyrelse

Flemming Thougård Jespersen  
Formand

Rasmus Jacobsen

Søren Jacobsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget/udlejningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid	Restværdi
Grunde & bygninger	60 år      70 %

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 indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>389.303</b>	<b>236.760</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-33.351	-17.125
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>355.952</b>	<b>219.635</b>
Andre finansielle indtægter .....		700	17.062
Øvrige finansielle omkostninger .....		-143.505	-116.007
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>213.147</b>	<b>120.690</b>
Skat af årets resultat .....	1	-46.892	-26.552
<b>Årets resultat</b> .....		<b>166.255</b>	<b>94.138</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		166.255	94.138
<b>I alt</b> .....		<b>166.255</b>	<b>94.138</b>



# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		7.841.883	5.857.875
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.841.883</b>	<b>5.857.875</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.841.883</b>	<b>5.857.875</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		34.585	26.089
Udsudte skatteaktiver .....		11.105	3.767
Andre tilgodehavender .....		0	15.029
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>45.690</b>	<b>44.885</b>
Likvide beholdninger .....		48.761	17.388
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>94.451</b>	<b>62.273</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.936.334</b>	<b>5.920.148</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		305.174	138.919
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>805.174</b>	<b>638.919</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.543.271	4.530.857
Gæld til banker .....		503.812	340.662
Deposita .....		336.545	157.345
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.383.628</b>	<b>5.028.864</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		97.012	79.438
Gæld til banker .....		38.865	50.880
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		480.000	85.000
Skyldig selskabsskat .....		84.549	30.319
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		47.106	6.728
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>747.532</b>	<b>252.365</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.131.160</b>	<b>5.281.229</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.936.334</b>	<b>5.920.148</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	138.919	638.919
Årets resultat .....	0	166.255	166.255
Egenkapital, ultimo .....	500.000	305.174	805.174

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	54.230	30.319
Ændring af udskudt skat	-7.338	-3.767
	<u>46.892</u>	<u>26.552</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris prim	5.875.000
Tilgang	2.017.359
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>7.892.359</b></u>
Af- og nedskrivning primo	17.125
Årets afskrivning	33.351
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>50.476</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>7.841.883</b></u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.640.283	97.012	5.543.271	5.155.223
Bankgæld	542.677	38.865	503.812	348.352
Deposita	336.545	0	336.545	336.545
	<u><b>6.519.505</b></u>	<u><b>135.877</b></u>	<u><b>6.383.628</b></u>	<u><b>5.840.119</b></u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 5.640 er der udstedt pantebreve t.kr.

5.852 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.842

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet t.kr. 543 er der udstedt et pantebrev t.kr. 593 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.842