

Jakobi Ejendomme ApS

Vejrholm 49
9220 Aalborg Øst

CVR-nr. 37 24 22 25

Årsrapport for 2020/21

(6. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. november 2021

Jakob Sønderstrup Røge
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Jakobi 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. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Øst, den 3. november 2021

Direktion

Jakob Sønderstrup Røge
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jakobi Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jakobi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 3. november 2021

REVISION LIMFJORD

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 41 45 45 55

Allan Galsgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34272

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jakobi Ejendomme ApS Vejrholm 49 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 37 24 22 25
	Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
	Stiftet: 20. november 2015
	Regnskabsår: 6. regnskabsår
	Hjemsted: Aalborg
Direktion	Jakob Sønderstrup Røge, direktør
Revision	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Bødkervej 12 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudvikling og udlejning af beboelsesejendomme samt dermed besægtede forretningsområder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 14.675.543, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 23.925.278.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jakobi Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalinteresser:

Årsregnskabslovens regler for klassifikation af associerede virksomheder er ændret med virkning fra 2020, hvorefter associerede virksomheder har ændret betegnelse til kapitalinteresser. Derfor er kapitalandele i associerede virksomheder nu klassificeret som kapitalandele i kapitalinteresser, mens indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder nu præsenteres som indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser. På samme vis præsenteres tilgodehavender hos / gæld til associerede virksomheder nu som tilgodehavender hos / gæld til kapitalinteresser. Ændringen har ikke medført ændringer til resultatet, egenkapitalen eller balancesum.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Indregning af ejendomme:

Ledelsens hensigt med køb af ejendomme har ændret sig. Tidligere blev ejendomme opkøbt med henblik på at foretage byggeprojekter herpå og efterfølgende enten udleje eller videresælge ejendommene, men ejendomme opkøbes nu udelukkende med henblik på udlejning. Der er derfor skiftet princip fra at indregne ejendomme som enten investeringsejendomme (udlejning) eller varelager (videresalg) til nu udelukkende at indregne disse som investeringsejendomme. Ændringen har ikke medført ændringer til resultatet, egenkapitalen eller balancesummen.

Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal, eftersom den ændrede hensigt og dermed den ændrede regnskabspraksis først er sket i indeværende regnskabsår. Ejendomme er derfor klassificeret og præsenteret som investeringsejendomme og varelager sidste år, men udelukkende som investeringsejendomme i år.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer, ydelser og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model på baggrund af forventet lejeniveau. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Jakobi Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Beholdninger vedrører grund med igangværende byggeri. Er netto-realisationsevnen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Andre hensættelser består af momsreguleringsforpligtelse ved salg af ejendom til dagsværdi.

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.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto-realisationsevnen.

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		1.875.158	2.008.442
Afskrivninger		-42.625	-7.750
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.832.533	2.000.692
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.904.413	5.621.508
Resultat før finansielle poster		15.736.946	7.622.200
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.436	0
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		2.253.071	0
Finansielle indtægter	1	34.535	5.292
Finansielle omkostninger	2	-812.298	-177.425
Resultat før skat		17.230.690	7.450.067
Skat af årets resultat		-2.555.147	-1.639.222
Årets resultat		14.675.543	5.810.845
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.675.543	5.810.845
		14.675.543	5.810.845

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	66.239.461	24.852.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		179.625	147.250
Materielle anlægsaktiver		66.419.086	24.999.366
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		800.326	220.000
Kapitalandele i kapitalinteresser		0	25.000
Finansielle anlægsaktiver		800.326	245.000
Anlægsaktiver i alt		67.219.412	25.244.366
Omsætningsaktiver			
Ejendomme		0	3.346.949
Varebeholdninger		0	3.346.949
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.991.884	0
Andre tilgodehavender		0	21.021
Selskabsskat		0	579.898
Periodeafgrænsningsposter		6.579.077	0
Tilgodehavender		10.570.961	600.919
Likvide beholdninger		143.172	2.119.068
Omsætningsaktiver i alt		10.714.133	6.066.936
Aktiver i alt		77.933.545	31.311.302

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		23.875.278	9.199.735
Egenkapital		23.925.278	9.249.735
Hensættelse til udskudt skat		4.945.299	1.859.056
Andre hensættelser		0	822.833
Hensatte forpligtelser i alt		4.945.299	2.681.889
Gæld til realkreditinstitutter		31.858.999	14.301.008
Selskabsskat		280.742	964.568
Anden gæld		964.746	1.162.781
Langfristede gældsforpligtelser	4	33.104.487	16.428.357
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.142.986	587.040
Banker		8.711.533	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29.600	25.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.559	3.253
Gæld til tilknyttede virksomheder		827.384	167.058
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.327.844	1.121.932
Selskabsskat		384.670	174.544
Anden gæld		2.641.405	496.294
Deposita		750.500	375.300
Kortfristede gældsforpligtelser		15.958.481	2.951.321
Gældsforpligtelser i alt		49.062.968	19.379.678
Passiver i alt		77.933.545	31.311.302

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	9.199.735	9.249.735
Årets resultat	0	14.675.543	14.675.543
Egenkapital 30. juni 2021	50.000	23.875.278	23.925.278

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34.535	0
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	5.292
	<u>34.535</u>	<u>5.292</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.427	2.123
Andre finansielle omkostninger	792.871	175.302
	<u>812.298</u>	<u>177.425</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2020		23.681.616
Tilgang i årets løb		<u>19.889.011</u>
Kostpris 30. juni 2021		<u>43.570.627</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020		8.764.421
Årets værdireguleringer		<u>13.904.413</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021		<u>22.668.834</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021		<u>66.239.461</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendomme består af i alt syv ejendomme, heraf en beliggende i Svenstrup, en beliggende i Støvring, fire beliggende i Aabybro og en beliggende i Øster Hornum.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastningskrav. Afkastningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

For ejendom beliggende i Svenstrup er anvendt følgende forudsætninger:

Afkastkrav på 5,00%.

Der er ingen tomgang.

Gennemsnitlig leje pr. kvm. udgør 1.105 kr.

Omkostningerne udgør 55.000 kr.

For ejendom beliggende i Støvring er anvendt følgende forudsætninger:

Afkastkrav på 4,75%.

Der er ingen tomgang.

Gennemsnitlig leje pr. kvm. udgør 1.029 kr.

Omkostningerne udgør 53.000 kr.

For ejendomme beliggende i Aabybro er anvendt følgende forudsætninger:

Afkastkrav på 4,25%.

Der er ingen tomgang.

Gennemsnitlig leje pr. kvm. udgør 1.045 kr.

Omkostningerne udgør 35.000-64.000 kr.

For ejendom beliggende i Øster Hornum er anvendt følgende forudsætninger:

Afkastkrav på 5,25%.

Der er ingen tomgang.

Gennemsnitlig leje pr. kvm. udgør 946 kr.

Omkostningerne udgør 43.100 kr.

For ejendomme under opførelse:

Selskabet har købt fire investeringsejendomme, heraf tre beliggende i Aabybro og en beliggende i Aalborg Øst, hvilke alle fortsat er under opførelse og derfor endnu ikke er udlejet. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør pr. 30. juni 2021 t.kr. 14.539.

Ledelsen vurderer, at det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi af disse ejendomme, og ejendommene måles som følge heraf til kostpris.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020 kr.	Gæld 30. juni 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.690.013	32.803.950	944.951	28.765.018
Selskabsskat	964.568	280.742	0	0
Anden gæld	1.360.816	1.162.781	198.035	172.606
	17.015.397	34.247.473	1.142.986	28.937.624

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jakobi Holding af 1/1 2020 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.511, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 54.947.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 6.000 i ejendommen Kirkevej 28, Aabybro. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 8.794.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Sønderstrup Røge (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-057898517171

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-11-05 17:37:51 UTC

NEM ID 

Allan Galsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:99771140

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-11-08 06:59:08 UTC

NEM ID 

Jakob Sønderstrup Røge (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-057898517171

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-11-08 11:24:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YBDQA-H4XIC-QALSW-7HH58-WUAQH-YB8D8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>