

# Tom Jakobsen Ejendomme ApS

Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro

CVR-nr. 37 57 84 36

## Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2023

Dirigent:

.....  
Tom Jakobsen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Tom Jakobsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 14. april 2023

Direktion:

.....  
Tom Jakobsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Tom Jakobsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tom Jakobsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. april 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann  
statsaut. revisor  
mne32775

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Tom Jakobsen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro
CVR-nr.	37 57 84 36
Stiftet	1. april 2016
Hjemstedskommune	Jammerbugt
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Tom Jakobsen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, herunder investering og udlejning af faste ejendomme, investering og besiddelse af kapitalandele samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 576 t.kr. mod et underskud på 5 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 598 t.kr.

Årets resultat er påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme, som udgør 500 t.kr. (2020/21: 0 kr.). Virksomhedens investeringsejendomme består af 3 erhvervslejemål placeret i Aabybro.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>	392	-7
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	892	-7
2	Finansielle indtægter	0	1
3	Finansielle omkostninger	-154	0
	<b>Resultat før skat</b>	738	-6
	Skat af årets resultat	-162	1
	<b>Årets resultat</b>	576	-5
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	576	-5
		576	-5

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

## Balance

Note	t.kr.	2021/22	2020/21
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	6.000	0
		<u>6.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.000</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	221	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	32
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	3
		<u>221</u>	<u>35</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>221</u>	<u>35</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.221</u>	<u>35</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50	50
	Overført resultat	548	-28
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>598</u>	<u>22</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	106	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>106</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Deposita	117	0
		<u>117</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	4.267	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.016	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	54	0
	Anden gæld	47	0
		<u>5.400</u>	<u>13</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.517</u>	<u>13</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.221</u>	<u>35</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. oktober 2021</b>	50	-28	22
Overført via resultatdisponering	0	576	576
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	50	548	598

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Jakobsen Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11 / IAS18.

Selskabets omsætning omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgående kontrakter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### 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 m.v.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. september 2022 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af ejendommene under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v. Dagsværdimålingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom. Der anvendes således dagsværdiniveau 3 til indregning af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

**Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022****Noter**

t.kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	26	0
Andre finansielle omkostninger	128	0
	<u>154</u>	<u>0</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Tilgange		<u>5.500</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>5.500</u>
Opskrivninger 1. oktober 2021		0
Årets værdireguleringer		<u>500</u>
Opskrivninger 30. september 2022		<u>500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<u>6.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

**5 Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af 3 erhvervslejemål placeret i Aabybro.

Dagsværdien af virksomhedens investeringsejendomme udgør 6.000 t.kr. pr. 30. september 2022. Årets regulering til dagsværdi udgør 500 t.kr., der er indregnet i resultatopgørelsen.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forrentingsfaktor udgør 7,5%

## Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2021/22 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	6.206	6.000	5.807
Egenkapital	759	598	447
Resultat før skat	943	738	544

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i Tom Jakobsen Holding ApS-koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med andre sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsrapporten for Tom Jakobsen Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut. Pr. 30. september 2022 udgør de tilknyttede selskabers samlede gæld til pengeinstituttet 35.211 t.kr.

Til sikkerhed for gæld med banker er der deponeret ejerpantebrev på en nom. værdi af 5.000 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 6.000 t.kr. Gælden udgør 4.267 t.kr. pr. 30. september 2022.

### 8 Nærtstående parter

#### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Tom Jakobsen Holding ApS	Aabybro	www.cvr.dk

# PENNEO

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

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

## Tom Sandahl Jakobsen

### Direktion

På vegne af: Tom Jakobsen Ejendomme ApS

Serienummer: 9696257c-d03e-4e61-a26e-530584dd5a45

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-14 10:26:00 UTC



## Tom Sandahl Jakobsen

### Dirigent

På vegne af: Tom Jakobsen Ejendomme ApS

Serienummer: 9696257c-d03e-4e61-a26e-530584dd5a45

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-04-14 10:26:00 UTC



## Søren V. Nejmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-04-14 11:39:05 UTC



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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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