

# **Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS**

**Karlsunde Kysthave 10, 3. mf., 2690 Karlsunde**

**CVR-nr. 37 79 29 69**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2023.

---

**Finn Jacobsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledespåtegning  | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning              | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 5                  |
| Ledelsesberetning                                       | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7                  |
| Resultatopgørelse                                       | 11                 |
| Balance   | 12                 |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 14                 |
| Noter   | 15                 |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 7. april 2023

### Direktion

Finn Jacobsen

### Bestyrelse

Ebbe Nielsen  
Formand

Christina Jacobsen Hermann

Finn Jacobsen

Christian Jacobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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

Vores 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

København, den 7. april 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Bo Hansen

statsautoriseret revisor  
mne35840

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS<br>Karlslunde Kysthave 10, 3. mf.<br>2690 Karlslunde             |
|                        | CVR-nr.: 37 79 29 69  |
|                        | Stiftet: 9. juni 2016   |
|                        | Hjemsted: Karlslunde  |
|                        | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september   |
| <b>Bestyrelse</b>      | Ebbe Nielsen, Formand<br>Christina Jacobsen Hermann<br>Finn Jacobsen<br>Christian Jacobsen        |
| <b>Direktion</b>       | Finn Jacobsen   |
| <b>Revision</b>        | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |
| <b>Modervirksomhed</b> | Jacobsen Gruppen Holding A/S  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi opgjort på baggrund af nuværende lejeniveau. Skønnet værdi, stand af ejendommene, et vurderet afkastkrav m.v. Der er foretaget en række skønsmæssige vurderinger i forbindelse med den opgjorte dagsværdi, hvortil der er forbundet en vis usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 539 t.kr. mod 305 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                              | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>t.kr. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>619.654</b>        | <b>269</b>              |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 55.438                | 171                     |
| 1 Personaleomkostninger                  | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>675.092</b>        | <b>440</b>              |
| Andre finansielle indtægter              | 65.394                | 0                       |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | <u>-49.250</u>        | <u>-49</u>              |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>691.236</b>        | <b>391</b>              |
| 3 Skat af årets resultat                 | <u>-152.051</u>       | <u>-86</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b><u>539.185</u></b> | <b><u>305</u></b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                         |
| Overføres til overført resultat          | <u>539.185</u>        | <u>305</u>              |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b><u>539.185</u></b> | <b><u>305</u></b>       |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>                              | 2022                     | 2021                 |
|---|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                          |                      |
| 4 Investeringsejendomme                     | 10.600.000               | 10.200               |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>10.600.000</u>        | <u>10.200</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>10.600.000</u></b> | <b><u>10.200</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                          |                      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                        | 40                   |
| Andre tilgodehavender                       | 29.879                   | 24                   |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 44.779                   | 46                   |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>74.658</u>            | <u>110</u>           |
| Likvide beholdninger                        | <u>140.525</u>           | <u>1</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>215.183</u></b>    | <b><u>111</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>10.815.183</u></b> | <b><u>10.311</u></b> |

**Balance 30. september**

| <u>Note</u>                                       | 2022<br>kr.       | 2021<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                   |                   |               |
| <b>Egenkapital</b>                                |                   |               |
| Virksomhedskapital                                | 50.000            | 50            |
| Overført resultat                                 | 4.345.496         | 3.806         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>4.395.496</b>  | <b>3.856</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 535.235           | 523           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>535.235</b>    | <b>523</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                   |               |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 3.891.553         | 4.403         |
| Deposita  | 415.698           | 287           |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt           | 4.307.251         | 4.690         |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld             | 410.000           | 380           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 107.739           | 97            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 919.608           | 717           |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 139.854           | 48            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 1.577.201         | 1.242         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>5.884.452</b>  | <b>5.932</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>10.815.183</b> | <b>10.311</b> |
| <b>7 Oplysninger om dagsværdi</b>                 |                   |               |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>    |                   |               |
| <b>8 Eventualposter</b>                           |                   |               |

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021              | 50.000                            | 3.806.312                        | 3.856.312            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                                 | 539.184                          | 539.184              |
|  | <b>50.000</b>                     | <b>4.345.496</b>                 | <b>4.395.496</b>     |



## Noter

|  | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                   |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 1                 | 1                |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke udbetalt løn.   |                   |                  |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 9.105             | 8                |
| Andre finansielle omkostninger                     | 40.145            | 41               |
|  | <b>49.250</b>     | <b>49</b>        |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                  |
| Skat af årets resultat                             | 139.854           | 48               |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 12.197            | 38               |
|  | <b>152.051</b>    | <b>86</b>        |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                  |
| Kostpris 1. oktober 2021                           | 8.230.780         | 7.702            |
| Tilgang i årets løb                                | 344.562           | 529              |
| <b>Kostpris 30. september 2022</b>                 | <b>8.575.342</b>  | <b>8.231</b>     |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021           | 1.969.220         | 1.798            |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 55.438            | 171              |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b> | <b>2.024.658</b>  | <b>1.969</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>    | <b>10.600.000</b> | <b>10.200</b>    |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 7,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.395 t.kr. til 3.381 t.kr.

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>30/9 2022<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>30/9 2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.301.553                      | 410.000  | 3.891.553                               | 2.251.553                     |
| Deposita                       | 415.698                        | 0  | 415.698                                 | 0                             |
|                                | <b>4.717.251</b>               | <b>410.000</b>                                     | <b>4.307.251</b>                        | <b>2.251.553</b>              |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.302 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 10.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i koncernforbundne selskaber. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

|   | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|---|--|
| Dagsværdi 30. september 2022                                | 10.600.000                                 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 55.438                                     |

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jacobsen Gruppen Holding A/S, CVR-nr. 26 77 44 89, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# 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.”

## Christina Jacobsen Herrmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2d9e628c-4051-4fa3-b2eb-7f91ed337b39

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-04-08 15:36:42 UTC



## Christian Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ca552a7-b333-4358-8180-3074f7e0cd34

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-04-10 19:17:50 UTC



## Finn Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8f1567cf-58a3-43a0-8646-ef23b78c2f46

IP: 94.18.xxx.xxx

2023-04-11 12:09:04 UTC



## Finn Jacobsen

Direktør og dirigent

Serienummer: 8f1567cf-58a3-43a0-8646-ef23b78c2f46

IP: 94.18.xxx.xxx

2023-04-11 12:09:04 UTC



## Morten Bo Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:70547722

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-04-11 14:45:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: GJMT8-E30DD-8JSHW-OUDOY-Y21KP-W7311

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>