

**Jacobsens Ejendomme ApS**  
**Elmevej 22, 6580 Vamdrup**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 40 35 11 16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024.

---

**Kennet Bødker Jacobsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Jacobsens Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 5. marts 2024

### Direktion

Kennet Bødker Jacobsen

Erik Schelde Jacobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Jacobsens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jacobsens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 5. marts 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jacobsens Ejendomme ApS Elmevej 22 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 40 35 11 16
	Hjemsted: Vamdrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kennet Bødker Jacobsen Erik Schelde Jacobsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 240.048 kr. mod 138.251 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.201 kr. mod -416.454 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>240.048</b>	<b>138.251</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-164.891	-611.879
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>75.157</b>	<b>-473.628</b>
Andre finansielle indtægter	10.800	0
Øvrige finansielle omkostninger	-80.304	-59.782
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.653</b>	<b>-533.410</b>
Skat af årets resultat	-1.452	116.956
<b>Årets resultat</b>	<b>4.201</b>	<b>-416.454</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	40.000	0
Disponeret fra overført resultat	-35.799	-416.454
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.201</b>	<b>-416.454</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	4.386.000	4.522.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.386.000</u>	<u>4.522.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.386.000</u></b>	<b><u>4.522.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	190.800	0
	Tilgodehavender i alt	<u>190.800</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	86.184	17.084
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>276.984</u></b>	<b><u>17.084</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.662.984</u></b>	<b><u>4.539.084</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.228.605	1.264.404
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	40.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.368.605</u></b>	<b><u>1.364.404</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	220.200	256.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>220.200</u></b>	<b><u>256.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	2.536.928	1.757.830
	Deposita	104.880	101.280
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	292.763	962.236
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.934.571</u></b>	<b><u>2.821.346</u></b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	72.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Selskabsskat	23.752	5.644
	Anden gæld	17.856	10.790
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>139.608</u></b>	<b><u>96.834</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.074.179</u></b>	<b><u>2.918.180</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.662.984</u></b>	<b><u>4.539.084</u></b>

4 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	14.758	181.213	0	295.971
Korrektion som følge af ændret praksis	0	0	1.484.887	0	1.484.887
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-416.454	0	-416.454
Regulering på reserve	0	-14.758	0	0	-14.758
Regulering	0	0	14.758	0	14.758
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	0	1.264.404	0	1.364.404
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-35.799	40.000	4.201
	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>1.228.605</b>	<b>40.000</b>	<b>1.368.605</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.365.759	3.210.879
Tilgang i årets løb	<u>28.891</u>	<u>154.880</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>3.394.650</u></b>	<b><u>3.365.759</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.156.241	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2023	0	1.768.120
Årets regulering til dagsværdi	<u>-164.891</u>	<u>-611.879</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>991.350</u></b>	<b><u>1.156.241</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>4.386.000</u></b>	<b><u>4.522.000</u></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.

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.

Selskabet ejer tre ejendomme i Vamdrup, Kolding til boligudlejningen.

### Følsomhedsanalyse

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt henholdsvis 6,00% for ejendomme med to eller flere lejligheder, hvor der for ejendomme med en er anvendt 5,50%.

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 707 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 551 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.626.928	1.830.230
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-90.000</u>	<u>-72.400</u>
	<b><u>2.536.928</u></b>	<b><u>1.757.830</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.277.000</u>	<u>1.532.205</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.627 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.386 t.kr.		
<b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>4.386.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-164.891</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jacobsens Ejendomme 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis på måling af grunde og bygninger er ændret fra kostpris til investeringsejendomme værdiansat til dagsværdi, da det giver et mere retvisende billede af værdien af ejendommene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen inklusiv reguleringen af hensættelse til udskudt skat forøger egenkapitalen primo med 1.068 t.kr., balancesummen er forøget med 1.188 t.kr. (2022: 1.307 t.kr.). Årets resultat før skat er reduceret med -107 t.kr. (2022: -557 t.kr.), mens resultat efter skat er reduceret med -83 t.kr. (2022: -434 t.kr.).

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kennet Bødker Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kennet Bødker Jacobsen  
Direktør  
ID: 02572d9d-edf2-4ccf-bea3-7f7a0f83ee17  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 18:19:35  
Underskrevet med MitID



## Kennet Bødker Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kennet Bødker Jacobsen  
Dirigent  
ID: 02572d9d-edf2-4ccf-bea3-7f7a0f83ee17  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2024 kl.: 18:19:35  
Underskrevet med MitID



## Erik Schelde Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Erik Schelde Jacobsen  
Direktør  
ID: a257a61f-af7c-4c47-a078-2615ac49c215  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2024 kl.: 14:17:47  
Underskrevet med MitID



## Andy Philipp Gøttig

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andy Philipp Gøttig  
Revisor  
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...  
ID: 238cca09-25dd-48df-8e33-c5c8444fb4d5  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2024 kl.: 07:51:09  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b8a8ecNijYU251609970

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).