

Jacob Søegaard A/S

Østergade 20, 1., 3600 Frederikssund
CVR-nr. 41 57 96 17

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.16

Lotte Engel
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 21

Selskabet

Jacob Søegaard A/S
Østergade 20, 1.
3600 Frederikssund
Telefon: 47 37 38 22
Telefax: 47 37 38 29
Hjemsted: Frederikssund
CVR-nr.: 41 57 96 17

Bestyrelse

Lotte Juel Gottlieb Blædel Engel, formand
Mona Søegaard
Palle Juel Gottlieb Blædel Søegaard
Ole Jacob Søegaard

Direktion

Palle Juel Gottlieb Blædel Søegaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank A/S
Arbejdernes Landsbank A/S
Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Jacob Søegaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 12. maj 2016

Direktionen

Palle Juel Gottlieb Blædel Søegaard

Bestyrelsen

Lotte Juel Gottlieb Blædel
Engel
Formand

Mona Søegaard

Palle Juel Gottlieb Blædel
Søegaard

Ole Jacob Søegaard

Til kapitalejeren i Jacob Søegaard A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Jacob Søegaard A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at opkøbe og udleje bolig- og erhvervsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.868.110 mod DKK 2.237.420 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.827.391.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	4.448.822	5.213.372
1	Personaleomkostninger	-1.441.672	-1.772.499
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.007.150	3.440.873
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.241	19.459
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-76.911	0
	Resultat af primær drift	2.894.998	3.460.332
2	Indtægter af kapitalandele	85.995	62.135
3	Andre finansielle indtægter	109.062	294.143
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-121.995
4	Andre finansielle omkostninger	-779.555	-732.064
	Finansielle poster i alt	-584.498	-497.781
	Resultat før skat	2.310.500	2.962.551
5	Skat af årets resultat	-442.390	-725.131
	Årets resultat	1.868.110	2.237.420
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.868.110	2.237.420
	I alt	1.868.110	2.237.420

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	69.378.000	69.310.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	152.067	154.308
6	Materielle anlægsaktiver i alt	69.530.067	69.464.308
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.468.172	2.382.177
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.001	7.001
	Andre tilgodehavender	13.910	13.881
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.493.083	2.403.059
	Anlægsaktiver i alt	72.023.150	71.867.367
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	228.482	258.371
	Tilgodehavende selskabsskat	0	14.264
	Andre tilgodehavender	7.182	91.946
	Periodeafgrænsningsposter	99.107	65.224
	Tilgodehavender i alt	334.771	429.805
	Likvide beholdninger	5.945.183	6.901.938
	Omsætningsaktiver i alt	6.279.954	7.331.743
	Aktiver i alt	78.303.104	79.199.110

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	20.827.391	19.189.281
8	Egenkapital i alt	21.827.391	20.189.281
	Hensættelser til udskudt skat	918.761	953.332
	Hensatte forpligtelser i alt	918.761	953.332
	Gæld til realkreditinstitutter	48.928.047	50.848.576
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.928.047	50.848.576
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.985.000	2.100.000
	Gæld til kreditinstitutter	411.597	35.958
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.300.375	3.254.988
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	239.134	762.658
	Selskabsskat	52.693	0
	Anden gæld	640.106	1.054.317
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.628.905	7.207.921
	Gældsforpligtelser i alt	55.556.952	58.056.497
	Passiver i alt	78.303.104	79.199.110

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i årsrapporten for 2015 valgt at indregne ejendomme til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ændringen af anvendt regnskabspraksis t.DKK 534 er indregnet over egenkapitalen.

Den resultatmæssige effekt for 2014 efter skat t.DKK 533 og for 2015 t.DKK 484.

Implementering af ændring i årsregnskabsloven

Selskabet har valgt allerede for regnskabsåret 2015 at implementere ændringer til årsregnskabsloven ved måling af finansielle forpligtelser.

- Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer ingen påvirkning af resultat eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte område 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Regulering af gæld til realkreditinstitutter mv. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	1.404.390	1.680.952
Andre omkostninger til social sikring	33.782	54.705
Personalemkostninger i øvrigt	3.500	36.842
I alt	1.441.672	1.772.499

2. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85.995	62.135
I alt	85.995	62.135

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	237.176
Øvrige finansielle indtægter	109.062	56.967
I alt	109.062	294.143

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	5.811
Øvrige finansielle omkostninger	779.555	726.253
I alt	779.555	732.064

	2015	2014
	DKK	DKK

5. Skatter

Årets aktuelle skat	480.693	680.896
Årets udskudte skat	-34.571	44.235
Regulering af tidligere års skat	-3.732	0
I alt	442.390	725.131

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	67.152.727	466.778
Tilgang i året	144.911	33.000
Kostpris pr. 31.12.15	67.297.638	499.778
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.157.273	0
Opskrivninger i året	-76.911	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.080.362	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	312.470
Afskrivninger i året	0	35.241
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	347.711
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	69.378.000	152.067

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	2.840.000	1.380.000
Tilgang i året	0	1.460.000
Kostpris pr. 31.12.15	2.840.000	2.840.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	-457.823	-397.963
Årets resultat	85.995	62.135
Andre reguleringer	0	-121.995
Opskrivninger pr. 31.12.15	-371.828	-457.823
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	2.468.172	2.382.177

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
BP Development ApS, Frederikssund	40%
B&F Ejendomme A/S, Frederikssund	50%

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 31.12.13	1.000.000	19.095.710
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-533.849
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	18.561.861
Køb af egne kapitalandele	0	-1.610.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.237.420
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	19.189.281

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	19.189.281
Køb af egne kapitalandele	0	-230.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.868.110
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	20.827.391

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

9. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	40.043.852	48.928.047	50.848.576

10. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelser Frederiksborggade 18A, Grundejernes Investeringsfond udgør pr. 31.12.15 for henholds-vis §18 DKK 0 og for §18b DKK 337.386.

Vedligeholdelsesforpligtelser Roskildevej 40A, Grundejernes Investeringsfond udgør pr. 31.12.15 for henholds-vis §18 DKK 5.537 og for §18b DKK 80.691.

Vedligeholdelsesforpligtelser Ågade 4, Grundejernes Investeringsfond udgør pr. 31.12.15 for henholds-vis §18 DKK 0 og for §18b DKK -1.031.694.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 52.949 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 69.465.

Der er tinglyst ejerpantebreve på t.DKK 5.931. Pantebrevene er ikke stillet som sikkerhed for lån. Herudover er der tinglyst pantstiftende servitutter for t.DKK 90 vedrørende ejerforeninger.

Jacob Søegaard A/S har indgået kautionsforpligtelse overfor B&F Ejendomme A/S's mellemværende med Nykredit, restgæld udgør DKK 1.780.