

**Jacob Kjær A/S**  
**Kobbelhave 19A, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2018/19**

---

**CVR-nr. 82 20 85 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2019.

---

Jacob Kjær  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Jacob Kjær A/S.

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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 2. september 2019

### **Direktion**

Jacob Kjær

### **Bestyrelse**

Jacob Kjær

Thorkild Kjær Sørensen

Teddy Hviid

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionæren i Jacob Kjær A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jacob Kjær A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 FSR – danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Skjern, den 2. september 2019

### **Martinsen Ringkøbing-Skjern**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup  
statsautoriseret revisor  
mne10734

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Jacob Kjær A/S  
Kobbelhave 19A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 82 20 85 18  
Stiftet: 5. oktober 1977  
Hjemsted: Kolding Kommune  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april  
42. regnskabsår

**Bestyrelse**

Jacob Kjær  
Thorkild Kjær Sørensen  
Teddy Hviid

**Direktion**

Jacob Kjær

**Revisor**

Martinsen Ringkøbing-Skjern  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 130  
6900 Skjern

**Bankforbindelse**

Sparekassen Kronjylland, Hovedgaden 30, 7190 Billund

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.295.587 kr. mod 1.264.760 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 634.175 kr. mod 697.307 kr. sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jacob Kjær A/S 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme, andre eksterne omkostninger mv.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme 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

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	33-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.295.587</b>	<b>1.264.760</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-233.729	-149.515
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.061.858</b>	<b>1.115.245</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-248.820	-220.895
<b>Resultat før skat</b>	<b>813.038</b>	<b>894.350</b>
1 Skat af årets resultat	-178.863	-197.043
<b>Årets resultat</b>	<b>634.175</b>	<b>697.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	500.000
Overføres til overført resultat	234.175	197.307
<b>Disponeret i alt</b>	<b>634.175</b>	<b>697.307</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	20.926.774	7.441.228
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>57.869</u>	<u>18.259</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.984.643</u>	<u>7.459.487</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.984.643</u></b>	<b><u>7.459.487</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>27.516</u>	<u>33.216</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.516</u>	<u>33.216</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.516</u></b>	<b><u>33.216</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.012.159</u></b>	<b><u>7.492.703</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	342.002	107.827
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.242.002</u></b>	<b><u>1.107.827</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
4	Hensættelser til udskudt skat	111.884	101.255
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>111.884</u></b>	<b><u>101.255</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.785.261	3.520.913
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.785.261</u>	<u>3.520.913</u>
5	Gældsforpligtelser	178.653	174.189
	Gæld til pengeinstitutter	3.801.301	1.949.838
	Selskabsskat	243.056	74.822
	Anden gæld	650.002	563.859
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.873.012</u>	<u>2.762.708</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.658.273</u></b>	<b><u>6.283.621</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.012.159</u></b>	<b><u>7.492.703</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2018	500.000	107.827	500.000	1.107.827
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	234.175	400.000	634.175
	<b>500.000</b>	<b>342.002</b>	<b>400.000</b>	<b>1.242.002</b>

**Noter**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	168.234	74.822
Årets regulering af udskudt skat	10.629	122.221
	<b><u>178.863</u></b>	<b><u>197.043</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris primo	7.820.036	54.400
Tilgang	13.693.885	65.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.513.921</u></b>	<b><u>119.400</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	378.808	36.141
Årets afskrivninger	208.339	25.390
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>587.147</u></b>	<b><u>61.531</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.926.774</u></b>	<b><u>57.869</u></b>
	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. eller multipla heraf. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

Der har ikke indenfor de seneste 5 år været bevægelser på virksomhedskapitalen.

**Noter**

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>		
<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat primo	101.255	-20.966		
Udskudt skat af årets resultat	10.629	122.221		
	<b><u>111.884</u></b>	<b><u>101.255</u></b>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	111.884	101.255		
	<b><u>111.884</u></b>	<b><u>101.255</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 30/4 2019</u></b>	<b><u>Gæld i alt 30/4 2018</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	178.653	14.023.669	14.963.914	3.695.102
	<b><u>178.653</u></b>	<b><u>14.023.669</u></b>	<b><u>14.963.914</u></b>	<b><u>3.695.102</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.964 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 20.927 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 7.310 t.kr.