

Tom Jakobsen Ejendomme ApS

Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro
CVR-nr. 37 57 84 36

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. marts 2025

Tom Sandahl Jakobsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet Tom Jakobsen Ejendomme ApS
Torngårdsvej 104
9440 Aabybro

CVR-nr.: 37 57 84 36
Stiftet: 1. april 2016
Kommune: Jammerbugt
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion Tom Sandahl Jakobsen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Tom Jakobsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 20. marts 2025

Direktion:

Tom Sandahl Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Tom Jakobsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tom Jakobsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aabybro, den 20. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Bang
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46608

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlig økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 619 tkr. mod et overskud på 141 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på 1.358 tkr.

Der har i året ikke været en værdiregulering af investeringsejendomme, som har påvirket resultatet positivt med 700 tkr. Virksomhedens investeringsejendomme består af 3 erhvervslejemål placeret i Aabybro.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		435.017	464.841
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	0
Driftsresultat		1.135.017	464.841
Andre finansielle indtægter	1	2.194	9.707
Øvrige finansielle omkostninger	2	-343.346	-293.437
Resultat før skat		793.865	181.111
Skat af årets resultat	3	-174.650	-40.254
Årets resultat		619.215	140.857
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		619.215	140.857
I alt		619.215	140.857

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.700.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		312.745	0
Materielle anlægsaktiver	4	7.012.745	6.000.000
Anlægsaktiver		7.012.745	6.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.373	1.597
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	99.478
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		36.357	0
Andre tilgodehavender		2.523	812
Tilgodehavende selskabsskat		10.150	0
Tilgodehavender		61.403	101.887
Likvide beholdninger		0	11.803
Omsætningsaktiver		61.403	113.690
Aktiver		7.074.148	6.113.690

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.307.952	688.737
Egenkapital		1.357.952	738.737
Hensættelser til udskudt skat		321.310	136.510
Hensatte forpligtelser		321.310	136.510
Selskabsskat		0	9.454
Deposita		124.218	122.018
Langfristede gældsforpligtelser	5	124.218	131.472
Gæld til pengeinstitutter		3.904.647	3.924.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	18.267
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.326.781	1.088.170
Selskabsskat		9.454	55.800
Anden gæld		14.786	19.735
Kortfristede gældsforpligtelser		5.270.668	5.106.971
Gældsforpligtelser		5.394.886	5.238.443
Passiver		7.074.148	6.113.690
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	688.737	738.737
Forslag til resultatdisponering		619.215	619.215
Egenkapital 30. september 2024	50.000	1.307.952	1.357.952

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.707
Finansielle indtægter i øvrigt	2.194	0
	2.194	9.707

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	73.518	78.685
Finansielle omkostninger i øvrigt	269.828	214.752
	343.346	293.437

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-10.150	9.454
Regulering af udskudt skat	184.800	30.800
	174.650	40.254

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. oktober 2023	5.500.000	0
Tilgang	0	312.745
Kostpris 30. september 2024	5.500.000	312.745
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	500.000	0
Årets værdireguleringer	700.000	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024	1.200.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	6.700.000	312.745

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs-ejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	6.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	700.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets inveteringsejendom er beliggende i Aabybro og består af 3 erhvervslejemål.

Inveteringsejendommen er indregnet til dagsværdi, som fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien opgøres på baggrund af investerings-ejendommens forventede driftsafkast og en individuel fastsat afkastsats.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 537 tkr., hvilket bygger på den leje, som selskabet forventer at realisere. Der er hertil foretaget skøn på vedligeholdelses- samt årlige driftsomkostninger.

Den anvendte afkastsats til beregningen er fastlagt på 8 %. Den er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed og ejendommens stand.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt kan ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen. En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 203 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 217 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Selskabsskat	9.454	9.454	0	65.254
Deposita	124.218	0	0	122.018
	133.672	9.454	0	187.272

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut. Pr. 30. september 2024 udgør de tilknyttede virksomheders samlede gæld til pengeinstituttet 26.617 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Tom Jakobsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 3.905 tkr. er der deponeret ejerpantebrev på 5.250 tkr. med sikkerhed i inveteringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 6.700 tkr. pr. balancedagen.

Noter

8 | Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling

Investerings ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investerings ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

9 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Tom Jakobsen Holding ApS, Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro, CVR-nr. 29 81 12 45.

10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2023/24	2022/23
--	---------	---------

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Jakobsen Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.