



Jacobsen Group ApS

Nygade 3 C
7400 Herning
CVR-nr. 34457948

Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.11.2024

Peter Juul
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023/24	8
Koncernens balance pr. 30.06.2024	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023/24	12
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023/24	19
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2024	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023/24	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jacobsen Group ApS
Nygade 3 C
7400 Herning

CVR-nr.: 34457948
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

Bestyrelse

Niels Viggo Malle, formand
Mads Erik Jacobsen
Søren Kristiansen

Direktion

Peter Juul, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Jacobsen Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19.11.2024

Direktion

Peter Juul
direktør

Bestyrelse

Niels Viggo Malle
formand

Mads Erik Jacobsen

Søren Kristiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jacobsen Group ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Jacobsen Group ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 19.11.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Poul Skovgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens aktivitet består i at drive handel med, udlejning af og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 34.027.930 kr. mod et overskud på 14.783.965 kr. sidste år. Resultatet tillægges egenkapitalen. Virksomhedens balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 581.507.635 kr.

Driftsresultatet før dagværdireguleringer og finansielle poster er i alt væsentlighed som forventet. Årets resultat er negativt påvirket af det højere renteniveau, men positiv påvirket af finansielle indtægter fra værdipapirer mv. Ligeledes er årets resultat påvirket af såvel positive som negative dagsværdireguleringer. Der henvises til note 1 og 5.

Koncernen har et ikke uvæsentligt likviditetsmæssigt overskud fra den daglige drift, der investeres i yderligere ejendomme og ligeledes skal være med til at sikre den finansielle stilling. Såfremt der opstår et likviditetsbehov hos et af koncernselskaberne, vurderer ledelsen om dette skal dækkes af koncernen.

Forventet udvikling

Driftsresultatet 2024/25, før hensyntagen til dagsværdiregulering af investeringsejendomme, forventes at være uændret i forhold til indeværende år. De finansielle omkostninger forventes at blive positivt påvirket af det forventede fald i renteniveauet fra Q4 og fremefter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		62.927.337	46.522.667
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.163.429	(3.339.047)
Personaleomkostninger	2	(6.051.693)	(6.470.613)
Af- og nedskrivninger	3	(318.720)	(313.463)
Driftsresultat		57.720.353	36.399.544
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	846.646
Andre finansielle indtægter		14.857.317	4.293.253
Andre finansielle omkostninger		(28.971.887)	(22.342.956)
Resultat før skat		43.605.783	19.196.487
Skat af årets resultat	4	(9.577.853)	(4.412.522)
Årets resultat		34.027.930	14.783.965
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.027.930	14.783.965
Resultatdisponering		34.027.930	14.783.965

Koncernens balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		1.501.679.252	1.481.463.977
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		523.046	836.177
Materielle aktiver	5	1.502.202.298	1.482.300.154
Anlægsaktiver		1.502.202.298	1.482.300.154
Aktiver bestemt for salg		0	10.755.301
Varebeholdninger		0	10.755.301
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		600.739	511.348
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.520.633	47.590.732
Andre tilgodehavender		1.314.116	2.396.629
Periodeafgrænsningsposter		1.066.026	0
Tilgodehavender		58.501.514	50.498.709
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.235.745	29.376.150
Værdipapirer og kapitalandele		45.235.745	29.376.150
Likvide beholdninger		479.462	3.793.982
Omsætningsaktiver		104.216.721	94.424.142
Aktiver		1.606.419.019	1.576.724.296

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		581.427.635	547.399.705
Egenkapital		581.507.635	547.479.705
Udskudt skat		139.431.153	137.587.738
Andre hensatte forpligtelser		992.450	1.040.360
Hensatte forpligtelser		140.423.603	138.628.098
Gæld til realkreditinstitutter		807.045.895	821.417.615
Deposita		2.720.078	3.418.092
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		887.970	1.588.316
Anden gæld		336.174	326.066
Langfristede gældsforpligtelser	7	810.990.117	826.750.089
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	12.514.373	12.415.352
Bankgæld		29.589.724	20.895.178
Deposita		15.824.908	15.406.331
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.760.847	810.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.265.490	9.259.716
Skyldige sambeskatningsbidrag		7.661.443	2.767.206
Anden gæld		1.880.879	2.311.807
Kortfristede gældsforpligtelser		73.497.664	63.866.404
Gældsforpligtelser		884.487.781	890.616.493
Passiver		1.606.419.019	1.576.724.296
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Dattervirksomheder	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	547.399.705	547.479.705
Årets resultat	0	34.027.930	34.027.930
Egenkapital ultimo	80.000	581.427.635	581.507.635

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Driftsresultat		57.720.353	36.399.544
Af- og nedskrivninger		318.720	313.463
Regulering af investeringsejendomme		(1.163.428)	3.339.047
Ændringer i arbejdskapital	8	(5.184.820)	(2.356.010)
Pengestrømme vedrørende primær drift		51.690.825	37.696.044
Modtagne finansielle indtægter		465.025	808.648
Betalte finansielle omkostninger		(28.971.887)	(22.342.956)
Refunderet/(betalt) skat		(2.770.316)	(6.057.512)
Pengestrømme vedrørende drift		20.413.647	10.104.224
Køb mv. af materielle aktiver		(13.302.135)	(58.563.167)
Salg af materielle aktiver		2.247.532	7.717.145
Køb af finansielle aktiver		(26.974.948)	(25.356.926)
Salg af finansielle aktiver		25.507.645	13.348.480
Pengestrømme vedrørende investeringer		(12.521.906)	(62.854.468)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		7.891.741	(52.750.244)
Optagelse af lån		9.113.123	127.419.783
Afdrag på lån mv.		(12.389.483)	(83.897.523)
Modtagne afdrag fra associerede virksomheder		0	2.815.008
Ydede lån til tilknyttede virksomheder		(7.929.901)	(12.749.744)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(11.206.261)	33.587.524
Ændring i likvider		(3.314.520)	(19.162.720)
Likvider primo		3.793.982	22.956.702
Likvider ultimo		479.462	3.793.982

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	479.462	3.793.982
Likvider ultimo	479.462	3.793.982

Koncernens noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagværdi baseret på den afkastbaserede model. I fastsættelse af dagsværdien indgår bl.a. ejendommens budgetterede indtægter og det vurderede afkastkrav. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt note 5.

Ledelsen anser de opgjorte dagsværdier som retvisende, men gør opmærksom på at der knytter sig usikkerhed til målingen af dagsværdierne, herunder anvendte forudsætninger og afkastkrav.

2 Personaleomkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Gager og lønninger	5.956.940	6.357.611
Andre omkostninger til social sikring	94.753	113.002
	6.051.693	6.470.613
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	12	13

3 Af- og nedskrivninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	318.720	313.463
	318.720	313.463

4 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	7.664.553	2.767.826
Ændring af udskudt skat	1.913.300	1.269.738
Regulering vedrørende tidligere år	0	374.958
	9.577.853	4.412.522

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.016.486.164	4.606.893
Tilgange	24.051.847	5.589
Afgange	(7.617.935)	0
Kostpris ultimo	1.032.920.076	4.612.482
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.770.716)
Årets afskrivninger	0	(318.720)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(4.089.436)
Dagsværdireguleringer primo	464.977.813	0
Årets dagsværdireguleringer	1.163.428	0
Tilbageførsel ved afgange	2.617.935	0
Dagsværdireguleringer ultimo	468.759.176	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.501.679.252	523.046

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for koncernens ejendomme på mellem 4,25% og 7,50% (mellem 4,25% og 7,00% i år 2022/23). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.501.679 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 130.302 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 158.878 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 30.06.2024, kr.	Dagsværdi- regulering, kr.	Afkastkrav, 30.06.2024,%	Afkastkrav, 30.06.2023,%	Areal, m2
Boligejendomme	861.399.000	7.864.939	4,25 % - 4,75 %	4,25 % - 4,75 %	48.552
Erhvervsejendomme	460.637.000	(5.460.104)	5,25 % - 7,50 %	5,25 % - 7,00 %	33.833
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	179.643.252	(1.241.406)	5,25 %	5,25 %	9.656
I alt	1.501.679.252	1.163.429			92.041

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	543
Erhvervsejendomme	50
Kombinerede bolig-/erhvervsejendomme	111
I alt	704

Ejendomsporteføljen omfatter et større antal ejendomme og lejemål, fortrinsvis beliggende i Herning. Ejendommenes tomgang er yderst begrænset, og der vurderes ikke være væsentlige udlejningsproblemer.

6 Varebeholdninger

Varebeholdninger er primo året overført til investeringsejendomme.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.833.882	11.763.503	807.045.895	739.458.147
Deposita	0	0	2.720.078	2.720.078
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	680.491	651.849	887.970	0
Anden gæld	0	0	336.174	225.999
	12.514.373	12.415.352	810.990.117	742.404.224

8 Ændring i arbejdskapital

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Ændring i varebeholdninger	0	(3.192.550)
Ændring i tilgodehavender	(72.904)	3.544.566
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.111.916)	(2.708.026)
	(5.184.820)	(2.356.010)

9 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	45.236.745
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	14.392.291

Vedrørende dagsværdier og ændring af dagsværdier vedrørende investeringsejendomme henvises til note 5.

10 Eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet betalingsgaranti, 2.418 t.kr. overfor Herning Kommune.

Datterselskabet JG Care ApS er komplementar i selskabet IQ Charters K/S, cvr. nr. 37131962, og datterselskabet hæfter derfor ubegrænset for IQ Charters K/S' forpligtelser. Kommanditselskabet er part i en tvist som potentielt kan medføre en hæftelse for JG Care ApS og dermed koncernen på ca. 6.500 t.kr. Det er koncernens vurdering at kravet mod kommanditselskabet kan reduceres betydeligt. Der er med basis i denne vurdering ikke hensat til tab i anledning af koncernselskabets komplementarhæftelse.

Koncernen er efter statusdagen stævnet for et beløb på for et beløb på 8.165 t.kr. Kravet omfatter yderligere købesum vedrørende ejendomme erhvervet i 2022 for et beløb på 5.828 t.kr. Koncernen er ligeledes mødt med krav om betaling med usædvanlige betalingsmidler for et beløb på 2.337 t.kr. Det er koncernens opfattelse at de fremsatte krav er uden realitet. Der er med basis i denne vurdering ikke hensat til tab i anledning af de fremsatte krav.

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med M.E. Jacobsen Holding ApS som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskaberne indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt banker mv. er der givet pant i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 1.501.679 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med Ringkøbing Landbobank er der givet pant i værdipapirbeholdning. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 45.236 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der givet pant i ejendommene i koncernen på nom. 90 t.kr.

12 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Absalonsvej Herning ApS	Herning	ApS	100,00
Banegårdspladsen Herning ApS	Herning	ApS	100,00
Banen II ApS	Herning	ApS	100,00
Banen III ApS	Herning	ApS	100,00
C & M ApS	Herning	ApS	100,00
Parken Herning ApS	Herning	ApS	100,00
Ejendomsselskabet ved Hallen. Holstebro ApS	Herning	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Viborgvej, Herning ApS	Herning	ApS	100,00
Golfparken Herning ApS	Herning	ApS	100,00
Haraldsgade Herning ApS	Herning	ApS	100,00
Herning Hus ApS	Herning	ApS	100,00
Holing Engpark ApS	Herning	ApS	100,00
HP Nr. 1 ApS	Herning	ApS	100,00
Industrivej Syd Herning ApS	Herning	ApS	100,00
JG Care ApS	Herning	ApS	100,00
JG Fælleskasse ApS	Herning	ApS	100,00

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.179.083	(416.192)
Personaleomkostninger	1	(3.539.423)	(4.043.684)
Af- og nedskrivninger	2	(10.000)	(73.597)
Driftsresultat		(2.370.340)	(4.533.473)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.512.210	14.605.947
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	472.150
Andre finansielle indtægter	3	14.938.445	4.368.086
Andre finansielle omkostninger	4	(356.136)	(195.517)
Resultat før skat		36.724.179	14.717.193
Skat af årets resultat	5	(2.696.249)	66.772
Årets resultat		34.027.930	14.783.965
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.027.930	14.783.965
Resultatdisponering		34.027.930	14.783.965

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.141	23.141
Materielle aktiver	6	13.141	23.141
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		497.279.709	463.245.568
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.500.000	27.500.000
Finansielle aktiver	7	524.779.709	490.745.568
Anlægsaktiver		524.792.850	490.768.709
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.642	57.142
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.264.663	100.370.951
Udskudt skat		28.564	36.849
Andre tilgodehavender		24.366	259.433
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	71.501
Periodeafgrænsningsposter		1.066.026	0
Tilgodehavender		59.405.261	100.795.876
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.235.745	29.376.150
Værdipapirer og kapitalandele		45.235.745	29.376.150
Likvide beholdninger		479.462	460.117
Omsætningsaktiver		105.120.468	130.632.143
Aktiver		629.913.318	621.400.852

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		162.677.320	137.643.179
Overført overskud eller underskud		418.750.315	409.756.526
Egenkapital		581.507.635	547.479.705
Anden gæld		336.174	326.066
Langfristede gældsforpligtelser	8	336.174	326.066
Bankgæld		20.093.733	16.229.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser		183.344	429.918
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.903.425	56.593.011
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.684.774	0
Anden gæld		204.233	342.973
Kortfristede gældsforpligtelser		48.069.509	73.595.081
Gældsforpligtelser		48.405.683	73.921.147
Passiver		629.913.318	621.400.852
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	137.643.179	409.756.526	547.479.705
Årets resultat	0	25.034.141	8.993.789	34.027.930
Egenkapital ultimo	80.000	162.677.320	418.750.315	581.507.635

Modervirksomhedens noter

1 Personaleomkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Gager og lønninger	3.497.519	3.999.366
Andre omkostninger til social sikring	41.904	44.318
	3.539.423	4.043.684
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6

2 Af- og nedskrivninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	10.000	73.597
	10.000	73.597

3 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	275.000	275.000
Renteindtægter i øvrigt	184.161	607.703
Dagsværdireguleringer	14.479.284	3.485.383
	14.938.445	4.368.086

4 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	317.221	90.303
Dagsværdireguleringer	38.915	105.214
	356.136	195.517

5 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	2.687.964	0
Ændring af udskudt skat	8.285	4.729
Refusion i sambeskatning	0	(71.501)
	2.696.249	(66.772)

6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	951.737
Kostpris ultimo	951.737
Af- og nedskrivninger primo	(928.596)
Årets afskrivninger	(10.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(938.596)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.141

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	325.602.389	27.500.000
Tilgange	9.125.000	0
Afgange	(125.000)	0
Kostpris ultimo	334.602.389	27.500.000
Opskrivninger primo	137.643.179	0
Andel af årets resultat	24.512.210	0
Tilbageførsel af opskrivninger	521.931	0
Opskrivninger ultimo	162.677.320	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	497.279.709	27.500.000

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Finansielle anlægsaktiver omfatter udlån i form af ansvarlig lånekapital til tilknyttede virksomheden indenfor Jacobsen Group. Lånene træder tilbage for selskabets kreditorer i tilfælde af konkurs. Afvikling af den ansvarlige lånekapital er underlagt aftale med selskabets finansieringsgiver.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Anden gæld	336.174	225.999
	336.174	225.999

Langfristede gældsforpligtelser omfatter feriepengeforpligtelser.

9 Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for visse koncernselskabers realkreditgæld, bankgæld mv. er afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens engagement med Jyske Bank er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 41.525 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabets engagement med Ringkjøbing Landbobank er der givet pant i værdipapirbeholdning. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 45.236 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernen aflægget frivilligt koncernregnskab. Koncernregnskabet aflægges efter bestemmelserne for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes

nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger inkl. ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætning indeholder husleje og øvrig indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning indeholder tillige indtægter fra udvikling og salg af grunde og bygninger opført med henblik på videresalg. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i

sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til byggemodning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, forbedring og salg mv. af materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån og kreditter, afdrag på rentebærende gæld, og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.