

**Jaar Ejendomme ApS**  
**Bisgaardsvej 2, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 36 42 77 28**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2019.

---

Jesper Anton Hansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Jaar Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 14. maj 2019

### **Direktion**

Allan Rytter  
Direktør

Jesper Anton Hansen  
Direktør

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

---

### **Til anpartshaverne i Jaar Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jaar Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors Ethiske 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.

Odder, den 14. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Jaar Ejendomme ApS

Bisgaardsvej 2

8300 Odder

CVR-nr.: 36 42 77 28

Stiftet: 1. november 2014

Hjemsted: Odder

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Allan Rytter, Direktør

Jesper Anton Hansen, Direktør

### Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Banegårdsgade 13

8300 Odder

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning og salg af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Årets bruttotab udgør -28.027 kr. mod -10.170 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 113.994 kr. mod -14.449 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jaar Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### 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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger indeholder aktiver med bestemt for salg. Investeringsejendommen er sat til salg, og ejendommen indregnes således som omsætningsaktiv. Ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

Herudover indeholder varebeholdninger bitcoins, som er nedskrevet til kursen på statusdagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-28.027</b>	<b>-10.170</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	256.234	0
Andre finansielle indtægter	557	6.600
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-114.770</u>	<u>-10.879</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>113.994</u></b>	<b><u>-14.449</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	113.994	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-14.449</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>113.994</u></b>	<b><u>-14.449</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	0	1.163.766
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.163.766</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.163.766</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	4.990	25.000
	Aktiver bestemt for salg	<u>1.420.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>1.424.990</u>	<u>25.000</u>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.500	104.943
	Tilgodehavende selskabsskat	22.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.098</u>	<u>3.208</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.598</u>	<u>108.151</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.116</u>	<u>26.552</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.461.704</u></b>	<b><u>159.703</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.461.704</u></b>	<b><u>1.323.469</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	435.533	321.539
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>485.533</u></b>	<b><u>371.539</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	897.780
6	Gæld til pengeinstitutter	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>897.780</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	952.955	48.150
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	6.000
	Anden gæld	17.216	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>976.171</u>	<u>54.150</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>976.171</u></b>	<b><u>951.930</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.461.704</u></b>	<b><u>1.323.469</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	114.770	10.879
	<b><u>114.770</u></b>	<b><u>10.879</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.163.766	0
Tilgang i årets løb	0	1.163.766
Overført til aktiver bestemt for salg	-1.163.766	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.163.766</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	256.234	0
Overført til aktiver bestemt for salg	-256.234	0
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.163.766</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	321.539	335.988
Årets overførte overskud eller underskud	113.994	-14.449
	<b><u>435.533</u></b>	<b><u>321.539</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	945.930
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-48.150</u>
	<b>0</b>	<b>897.780</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>705.180</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	952.955	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-952.955</u>	<u>0</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til bankgæld, 953 t.kr., er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.420 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 34 t.kr.		