

JAM Huse ApS

CVR-nr. 36 97 80 66

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juni 2019

J. Madsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	4
Balance pr. 31. december 2018	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JAM Huse 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. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M., den 10. juni 2019

Direktion

Ken Gasberg Thomsen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

JAM Huse ApS
Solvangen 8
7900 Nykøbing M.

CVR-nr.: 36 97 80 66
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. august 2015
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemsted: Morsø

Direktion

Ken Gasberg Thomsen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med rådgivning, finansiering og investering, samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med årsregnskabsloven udarbejdes årsrapporten ud fra forudsætninger, der på visse områder medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis samt forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige og realistiske.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Risikoforhold

Driftsmæssige risici

Værdien af selskabets investeringsejendom er baseret på selskabets mulighed for at udnytte en købsoption. Dette forudsætter, at selskabet kan skaffe den fornødne likviditet indenfor en nærmere defineret periode, men dette vurderes realistisk muligt af ledelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttotab		-58.068	-10.803	5.303
Administrationsomkostninger		<u>0</u>	<u>-123</u>	<u>-58</u>
Resultat af ordinær primær drift		-58.068	-10.926	5.245
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-58.068	-10.926	5.245
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>175.000</u>
Resultat før finansielle poster		-58.068	-10.926	180.245
Finansielle omkostninger		<u>-36.700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		-94.768	-10.926	180.245
Skat af årets resultat		<u>38.500</u>	<u>0</u>	<u>-39.654</u>
Årets resultat		<u>-56.268</u>	<u>-10.926</u>	<u>140.591</u>
		<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Forslag til resultatdisponering				
Overført overskud		<u>-56.268</u>	<u>-10.926</u>	<u>140.591</u>
		<u>-56.268</u>	<u>-10.926</u>	<u>140.591</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.	kr.
Aktiver				
Investeringsejendomme		<u>293.162</u>	<u>143.162</u>	<u>241.536</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>293.162</u>	<u>143.162</u>	<u>241.536</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>293.162</u>	<u>143.162</u>	<u>241.536</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	36.700	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>46.000</u>	<u>8.550</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>82.700</u>	<u>8.550</u>
Likvide beholdninger		<u>927</u>	<u>50.927</u>	<u>50.854</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>927</u>	<u>133.627</u>	<u>59.404</u>
Aktiver i alt		<u><u>294.089</u></u>	<u><u>276.789</u></u>	<u><u>300.940</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.	kr.
Passiver				
Selskabskapital		50.000	50.000	50.000
Overført resultat		<u>73.398</u>	<u>129.666</u>	<u>140.591</u>
Egenkapital	1	<u>123.398</u>	<u>179.666</u>	<u>190.591</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>38.500</u>	<u>38.500</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>38.500</u>	<u>38.500</u>
Selskabsskat		1.154	1.154	1.154
Anden gæld		<u>169.537</u>	<u>57.469</u>	<u>70.695</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>170.691</u>	<u>58.623</u>	<u>71.849</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>170.691</u>	<u>58.623</u>	<u>71.849</u>
Passiver i alt		<u><u>294.089</u></u>	<u><u>276.789</u></u>	<u><u>300.940</u></u>

Noter til årsrapporten

1 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	129.666	179.666
Årets resultat	0	-56.268	-56.268
Egenkapital 31. december 2018	50.000	73.398	123.398

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	50.000	140.592	190.592
Årets resultat	0	-10.926	-10.926
Egenkapital pr. 31. december 2017	50.000	129.666	179.666

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAM Huse ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Endvidere indregnes reservation til tab på entreprisekontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.