

# Jasbo Ejendomme ApS

Holbergsvej 163  
4700 Næstved

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/06/2018**

---

**Jacob Studsgaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Jasbo Ejendomme ApS  
Holbergsvej 163  
4700 Næstved

CVR-nr: 37442194  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Nykredit  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
DK Danmark

# Ledelsesberetning

## *Virksomhedens væsentlige aktiviteter*

Jasbo Ejendomme's aktivitet er udlægning af ejendomme. Selskabet blev oprettet i februar 2016 og opkøbte i marts 2016 ejendommen Banely 33 i Næstved, som er et fritliggende ét families hus. Ejendommen blev efter overtagelsen istandsat med mindre vedligeholdelsesarbejder og klargjort til udlejning. Ejendommen blev udlejet umiddelbart efter overtagelsen.

## *Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold*

Jasbo Ejendomme blev etableret i februar 2016, og i marts 2016 blev ejendommen Banely 33 købt. Der har ikke været købt nye ejendomme i 2017. Dog har ejendommen Banely 33 opgraderet med en varmepumpe, hvilket har resulteret i en husleje-forhøjelse, som har forøget ejendommens værdi. Året har dog også været præget af nedbrud på udstyr i ejendommen som har måtte erstattes fx nedbrud af pillefyr, som nu er erstattet af brændeovn. Hertil kommer nedbrud af kloakrør i kælderen, som det var nødvendigt at reparere. Det har naturligvis medført ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter i 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Jasbo Ejendomme Aps er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Indtægter er indregnet i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes linært i lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration, ledelsen samt kontoromkostninger mv.

### Andre driftsindtægter/driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger, herunder renteudgifter til realkredit samt andre kreditgivere.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 videreslag.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris. Herefter måles investeringsejendomme til skønnet markedsværdi baseret på afkastværdi for tilsvarende ejendomme i området. Eventuelle mæglervurderinger kan også inddrages.

Beregningen af markedsværdien baseret på det budgetterede driftsafkast for ejendommen for det kommende år ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i et skøn for hvad tilsvarende ejendomme i samme område vil have i afkast.

Som følge af værdiansættelse ud fra markedspris foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Reguleringen af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis det er tilfældet så nedskrives aktivet.

## **Regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **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 betale 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.

### **Finansielle forpligtelser**

Finansieringsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger som vedrører indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavender udgøres af betalte udgifter, som vedrører indtægter for det efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		69.241	49.431
Produktionsomkostninger .....		-60.682	-72.819
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	42.067	5.633
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>50.626</b>	<b>-17.755</b>
Distributionsomkostninger .....			0
Administrationsomkostninger .....		-13.432	-5.850
Andre driftsindtægter .....			0
Andre driftsomkostninger .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>37.194</b>	<b>-23.605</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1		5.633
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....			0
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-35.858	-24.096
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.336</b>	<b>-47.701</b>
Skat af årets resultat .....	3	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.336</b>	<b>-47.701</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.336	-47.701
<b>I alt .....</b>		<b>1.336</b>	<b>-47.701</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Goodwill .....		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger .....		797.701	755.633
Produktionsanlæg og maskiner .....			0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>797.701</b>	<b>755.633</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....			0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....			0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....			0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>			<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>797.701</b>	<b>755.633</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		0	0
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		0	0
Tilgodehavende skat .....		0	0
Andre tilgodehavender .....		0	0
Periodeafgrænsningsposter .....		1.838	2.508
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.838</b>	<b>2.508</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		11.635	21.127
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.473</b>	<b>23.635</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>811.174</b>	<b>779.268</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Andre reserver .....			0
Overført resultat .....		-46.364	-47.700
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.636</b>	<b>2.300</b>
Hensættelse til udskudt skat .....			0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>			<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		470.638	0
Gæld til banker .....			0
Skyldig selskabsskat .....			0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>470.638</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....			0
Gæld til banker .....			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....			0
Skyldig selskabsskat .....			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....			0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		336.900	776.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....			0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>336.900</b>	<b>776.968</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>807.538</b>	<b>776.968</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>811.174</b>	<b>779.268</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsaktiver

Kostpris 1. januar	750.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang	0
Kostpris 31. december	750.000
Værdireguleringer 1. januar	5.633
Årets værdiregulering	42.067
Årets tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december	47.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december	797.700

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknytte virksomheder	0
Andre finansielle omkostninger	35.858
Kurstab i øvrigt	0
Finansielle omkostninger i alt	35.858

## 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
Skat af årets resultat	0