



Jacaba Ejendomsudlejning ApS

Sandmarken 25, Nybøl
6400 Sønderborg

CVR-nummer: 37853216

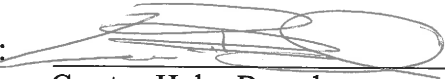
ÅRSRAPPORT FOR 2016

1. januar 2016 til 31. december 2016

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20/3 2017

Dirigent:


Carsten Holm Barnekov

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for Jacaba Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 16/3 2017

Direktion

Jan Christian Barnekov-Jensen



Carsten Holm Barnekov

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Jacaba Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jacaba Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 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.

Sønderborg, den 16/3 2017

Revision- og Regnskabskontoret ApS

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 28902867



Claus Kindberg CMA

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jacaba Ejendomsudlejning ApS Sandmarken 25, Nybøl 6400 Sønderborg
	Telefon: 74 42 88 80 Hjemmeside: www.jacaba.dk E-mail: jan@barnekov.dk
	CVR-nr.: 37 85 32 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Christian Barnekov-Jensen Carsten Holm Barnekov
Pengeinstitut	Sydbank A/S, Sønderborg
Revisor	Revision- og Regnskabskontoret ApS Registrerede revisorer Østergade 20,1. 6400 Sønderborg
Ejerforhold	Jan Christian Barnekov-Jensen Carsten Holm Barnekov

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme m.m.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdier er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 119.286 og status balancerer med kr. 13.738.654 med en egenkapital på kr. 4.411.237.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et positivt resultat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Jacaba Ejendomsudlejning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug/omkostninger til råvarer- og hjælpematerialer og fremmed arbejde samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og andre sociale sikringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer, kontantrabatter og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 12.900 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og med tillæg eller reduktion af eventuelle sambeskatningsbidrag samt reduceret med aconto betalte skatter for året. Endvidere er indregnet skyldige og tilgodehavende skatter for tidligere år.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførsel modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel gæld.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	553.736
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-16.100
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	537.636
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-44.671
DRIFTSRESULTAT	492.965
Andre finansielle omkostninger	-327.835
RESULTAT FØR SKAT	165.130
2 Skat af årets resultat	-45.844
ÅRETS RESULTAT	119.286
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	119.286
DISPONERET I ALT	119.286

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016 kr.
3 Investeringsejendomme	13.500.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.200
Materielle anlægsaktiver	13.532.200
ANLÆGSAKTIVER	13.532.200
Andre tilgodehavender	159.880
Tilgodehavender	159.880
Likvide beholdninger	46.574
OMSÆTNINGSAKTIVER	206.454
AKTIVER	13.738.654

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016 kr.
Anpartskapital	50.000
Overkurs ved emission	4.241.951
Overført resultat	119.286
4 EGENKAPITAL	4.411.237
Hensættelse til udskudt skat	1.060.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.060.000
Prioritetsgæld	7.229.267
Deposita	271.050
5 Langfristede gældsforpligtelser	7.500.317
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000
Gæld til pengeinstitut	137.312
Modtagne forudbetalinger	143.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
Selskabsskat	41.844
Anden gæld	51.697
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	272.347
Kortfristede gældsforpligtelser	767.100
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.267.417
PASSIVER	13.738.654
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8 Usikkerhed ved indregning og måling	

NOTER

	2016 kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	
Driftsmidler	16.100
	<hr/>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	16.100
	<hr/> <hr/>
2 Skat af årets resultat	
Aktuel skat	41.844
Forskydning udskudt skat	4.000
	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	45.844
	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	13.500.000	0
Tilgang i årets løb	0	80.500
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	13.500.000	80.500
	<hr/>	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	-32.200
Årets afskrivninger	0	-16.100
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2016	0	-48.300
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	13.500.000	32.200
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(Kontant ejendomsværdi ved den alm. vurdering pr 1. oktober 2016, kr. 9.250.000)

Forudsætningerne ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommene med overvægt af boliger udlejes på markedskonforme vilkår og uden tomgang.

De samlede driftsomkostninger udgør ca. som et gennemsnit 28% af lejeindtægterne og heri indgår vedligeholdelsesomkostninger som er hensat med mellem 65-75 kr. pr. m², administrationsomkostninger som er hensat med kr. 2.500 pr. lejemål samt udgifter til forsikringer, ejendomsskat og renovation efter de faktisk opkrævede beløb.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdi vurderingen pr. den 31/12 2016 er der anvendt individuelt fastsatte diskonteringsratser i intervallet 5,75% til 6,5%. Den gennemsnitlige diskonteringsratse kan opgøres til 6,13%,

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

NOTER

			Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Ændringer i gennemsnitlig diskonteringssats	-0,5	Basis	+0,5	
Afkast i procent	5,63	6,13	6,63	
Dagsværdi	14.717.642	13.500.000	12.497.827	
Ændringer i dagsværdi	1.217.642	0	-1.002.173	
			Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital		Primo		
Virksomhedskapital		50.000	0	50.000
Overkurs ved emission		4.241.951	0	4.241.951
Overført resultat		0	119.286	119.286
		<u>4.291.951</u>	<u>119.286</u>	<u>4.411.237</u>
		Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld		7.329.267	100.000	6.829.267
Deposita		271.050	0	0
		<u>7.600.317</u>	<u>100.000</u>	<u>6.829.267</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Ud over hvad der fremgår af årsrapporten har virksomheden ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.				

NOTER

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark A/S, kr. 7.329.267 er der afgivet pant i alle selskabets ejendomme.

Yderligere er der til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark A/S stillet sikkerhed fra anden side.

Den bogførte værdi af selskabets ejendomme er kr. 13.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank A/S er der deponeret et ejerpantebrev på nom. kr. 550.000 i matr. nr. 942 Sønderborg.

Der er yderligere kautioneret fra anden side.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S er der deponeret et ejerpantebrev på nom. kr. 2.000.000 med pant i matr. 967 Sønderborg.

Der er yderligere kautioneret fra anden side.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Jacaba Ejendomsudlejning ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme til kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af de frie reserver.