



Jabu Ejendomme ApS

Skibbrogade 3, 3.
9000 Aalborg
CVR-nr. 41705809

Årsrapport 25.09.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.01.2022

Mikkel Klitgaard Jacobsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jabu Ejendomme ApS

Skibbrogade 3, 3.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 41705809

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 25.09.2020 - 30.09.2021

Direktion

Mikkel Klitgaard Jacobsen, adm. dir.

Roald Buus Laursen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.09.2020 - 30.09.2021 for Jabu Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18.01.2022

Direktion

Mikkel Klitgaard Jacobsen
adm. dir.

Roald Buus Laursen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jabu Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jabu Ejendomme ApS for regnskabsåret 25.09.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 18.01.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed primært med selskabets ejendomme beliggende i Frederikshavn. Foruden dette er aktiviteten køb og salg af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2020/21 udviser et resultat før skat svarende til 7.121 t.kr. og en egenkapital pr. balancedagen svarende til 5.691 t.kr.

Selskabet er stiftet i september 2020. Årets resultat er påvirket af opstartsomkostninger i forbindelse med erhvervelse af selskabets ejendomme.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		393.726
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.400.095
Personaleomkostninger	1	(137.266)
Driftsresultat		7.656.555
Andre finansielle indtægter		6.667
Andre finansielle omkostninger	2	(542.527)
Resultat før skat		7.120.695
Skat af årets resultat		(1.580.052)
Årets resultat		5.540.643
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		5.540.643
Resultatdisponering		5.540.643

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		54.940.000
Materielle aktiver	3	54.940.000
Anlægsaktiver		54.940.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		140.996
Andre tilgodehavender		10.296
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		47.969
Periodeafgrænsningsposter		134.469
Tilgodehavender		333.730
Likvide beholdninger		70.348
Omsætningsaktiver		404.078
Aktiver		55.344.078

Passiver

	Note	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		100.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		5.590.643
Egenkapital		5.690.643
Udskudt skat		1.628.021
Hensatte forpligtelser		1.628.021
Gæld til realkreditinstitutter		34.838.956
Langfristede gældsforpligtelser	4	34.838.956
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	562.370
Deposita		1.096.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser		489.944
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.634.459
Anden gæld		300.398
Periodeafgrænsningsposter		102.968
Kortfristede gældsforpligtelser		13.186.458
Gældsforpligtelser		48.025.414
Passiver		55.344.078
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	100.000	50.000	0	150.000
Overført fra overkurs	0	(50.000)	50.000	0
Årets resultat	0	0	5.540.643	5.540.643
Egenkapital ultimo	100.000	0	5.590.643	5.690.643

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.
Gager og lønninger	136.509
Andre omkostninger til social sikring	757
	137.266
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	183.368
Renteomkostninger i øvrigt	359.159
	542.527

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	47.539.905
Kostpris ultimo	47.539.905
Årets opskrivninger	7.400.095
Opskrivninger ultimo	7.400.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.940.000

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Frederikshavn. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 6,0% til værdiansættelsen.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -4,2 mio. kr. og +4,9 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -3,3 mio. kr. og +3,9 mio. kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 3,3 mio. kr. baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i hele regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen anvendt ekstern vurderingsmand.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	562.370	34.838.956	32.541.686
	562.370	34.838.956	32.541.686

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Klitgaard Consulting ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Der er for ejendommen Asylgade 5A, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 1.688.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 2.547.887 kr.

Der er for ejendommen Danmarksgade 31A, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 3.907.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 6.455.818 kr.

Der er for ejendommen Danmarksgade 34, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 2.286.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 3.487.288 kr.

Der er for ejendommen Danmarksgade 14A, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 2.762.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 5.587.047 kr.

Der er for ejendommen Asylgade 3A, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 7.238.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 10.879.168 kr.

Der er for ejendommen Vibevej 2A, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 10.586.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 15.632.187 kr.

Der er for ejendommen Søndergade 227A, 9900 Frederikshavn deponeret pantebrev nom. 6.580.000 kr. i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. balancedagen 10.350.605 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Manglende sammenlignelighed

Der forekommer manglende sammenlignelighed, eftersom dette er selskabets første regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra pengeinstitutter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt

direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

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.

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.