



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 947 299
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JACOB KJØDE BOLIGEIENDOM AS
Forretningsadresse: Marikovvegen 50
5302 STRUSSHAMN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Solheimsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		268 000	13 000
Sum inntekter		268 000	13 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		
Annen driftskostnad	2	136 834	84 680
Sum kostnader		136 834	84 680
Driftsresultat		131 166	-71 680
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		206	76
Sum finansinntekter		206	76
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 500	
Annen rentekostnad		134 068	37 651
Sum finanskostnader		251 568	37 651
Netto finans		-251 362	-37 575
Ordinært resultat før skattekostnad		-120 196	-109 256
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-25 350	-25 129
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 846	-84 127
Årsresultat		-94 846	-84 127
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-94 846	-84 127
Totalresultat		-94 846	-84 127
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 846	-84 127
Sum overføringer og disponeringer	4	-94 846	-84 127



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	50 479	25 129
Sum immaterielle eiendeler		50 479	25 129
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	8 807 359	7 930 422
Maskiner og anlegg	8		
Skip, rigger, fly og lignende	8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6, 8		
Sum varige driftsmidler		8 807 359	7 930 422
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		8 857 838	7 955 551
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6		
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre fordringer		9 962	9 536
Krav på innbetaling av selskapskapital	7		
Sum fordringer		9 962	9 536
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		292 829	831 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		292 829	831 642
Sum omløpsmidler		302 791	841 178
SUM EIENDELER		9 160 629	8 796 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		193 770	98 924
Sum opptjent egenkapital		-193 770	-98 924
Sum egenkapital	4	-163 770	-68 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 800 000	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 378 785	3 761 285
Sum annen langsiktig gjeld		9 178 785	8 561 285
Sum langsiktig gjeld		9 178 785	8 561 285
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		86 885	249 157
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		58 730	55 211
Sum kortsiktig gjeld		145 615	304 368
Sum gjeld		9 324 400	8 865 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 160 629	8 796 729



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jacob Kjøde Boligeiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jacob Kjøde Boligeiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 94 846. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

Offisielt

KPMG AS is a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Fiverum	Idø / Rana	Stord
Ålesund	Finnøy	Mo i Rana	Stein
Arendal	Fram	Skien	Tromsø
Bergen	Fraugesund	Straelidøen	Trondheim
Bodø	Kjevik	Sundnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stokke	Ålesund



Revisors beretning - 2018
Jacob Kjøde Boligeiendom AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 26. juni 2019

KPMG AS

Harald Sylta
Statsautorisert revisor



Jacob Kjøde Boligeiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2018	2017
Andre driftsinntekter		268 000	13 000
Sum driftsinntekter		268 000	13 000
Andre driftskostnader	2	136 834	84 680
Sum driftskostnader		136 834	84 680
Driftsresultat		131 166	-71 680
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		206	76
Rentekostnad til selskap i samme konsern		117 500	0
Rentekostnader		134 068	37 651
Resultat av finansposter		-251 362	-37 575
Ordinært resultat før skattekostnad		-120 196	-109 256
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-25 350	-25 129
Ordinært resultat		-94 846	-84 127
Årets resultat		-94 846	-84 127
Overføringer			
Overført til udekket tap		94 846	84 127
Sum overføringer	4	-94 846	-84 127



Jacob Kjøde Boligeiendom AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	50 479	25 129
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	6, 8	8 807 359	7 930 422
Sum anleggsmidler		<u>8 857 838</u>	<u>7 955 551</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 962	9 536
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		292 829	831 642
Sum omløpsmidler		<u>302 791</u>	<u>841 178</u>
SUM EIENDELER		<u>9 160 629</u>	<u>8 796 729</u>

**Jacob Kjøde Boligeiendom AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000)	3	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-193 770	-98 924
Sum egenkapital	4	-163 770	-68 924
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 800 000	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 378 785	3 761 285
Sum langsiktig gjeld		9 178 785	8 561 285
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 885	249 157
Annen kortsiktig gjeld		58 730	55 211
Sum kortsiktig gjeld		145 615	304 368
Sum gjeld		9 324 400	8 865 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 160 629	8 796 729

Bergen, den 24.06.19

Styret i Jacob Kjøde Boligeiendom AS

Odd Solheimsnes

styreleder

Arild Solheimsnes

styremedlem

Eivind Solheimsnes

styremedlem

Kristin Solheimsnes

styremedlem



Jacob Kjøde Boligeiendom AS

918 947 299

Noter for årsregnskapet 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Selskapet har lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets formål

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling, utbygging, samt utleie og salg av fast eiendom.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjonene mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsern

Selskapet inngår i konsernet Chemco Holding AS. I henhold til reglene for små foretak utarbeides det ikke konsernregnskap.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

Regnskapsprinsipper er ellers omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.



Jacob Kjøde Boligeiendom AS

918 947 299

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Godtgjørelser til ledelse

Det er ikke utbetalt styregodtgjørelse.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018

eks. mva7 600

Teknisk bistand, herunder også årsregnskap og ligningspapir

eks. mva15 400

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jacob Kjøde Boligeiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,00	30 000
Sum	30		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Boligeiendom Holding AS	30	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2018	30 000	-98 924	-68 924
Utbytte	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0
Årets resultat		-94 846	-94 846
Pr. 31.12.2018	30 000	-193 770	-163 770

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad

	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-25 350	-25 129
Skattekostnad ordinært resultat	-25 350	-25 129

Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	-120 196	-109 256
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-120 196	-109 256

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Jacob Kjøde Boligeiendom AS

918 947 299

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-229 452	-109 256	120 196
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-229 452	-109 256	120 196
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-50 479	-25 129	25 351

Note 6 Fordringer og gjeld

Selskapet har ikke gjeld som forfaller mer enn fem år frem i tid

Gjeld som er sikret ved pant	2018
Pantegjeld	4 800 000
Balanseført verdi av eiendeler som er sikret ved pant	2018
Driftsmidler	8 807 359
Sum verdi av eiendeler sikret ved pant	8 807 359

Note 7 Mellomværende med nærstående selskap

	2018	2017
Fordring nærstående	0	0
Gjeld nærstående	4 378 785	3 761 285

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	7 930 422	7 930 422
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	876 937	876 937
= Anskaffelseskost 31.12.18	8 807 359	8 807 359
= Bokført verdi 31.12.18	8 807 359	8 807 359