



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 019 856
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JACO INVEST EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 OSLO

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: John Hatleskog
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2019

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			
Salgsinntekt	6		
Annen driftsinntekt			610 505
Sum inntekter			610 505
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	35 136	369 268
Sum kostnader		35 136	369 268
Driftsresultat		-35 136	241 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 520	40 117
Annen finansinntekt			3 824 013
Sum finansinntekter		13 520	3 864 129
Annen rentekostnad		258 833	259 110
Sum finanskostnader		258 833	259 110
Netto finans		-245 313	3 605 019
Ordinært resultat før skattekostnad		-280 449	3 846 256
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-64 406	84 900
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 043	3 761 356
Årsresultat	6	-216 043	3 761 356
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-216 043	3 761 356
Totalresultat		-216 043	3 761 356
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			328 700
Overføringer til/fra annen egenkapital		-216 043	3 432 656
Sum overføringer og disponeringer		-216 043	3 761 356



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 298	
Sum immaterielle eiendeler		2 298	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	9 253 002	6 410 052
Investeringer i tilknyttet selskap	3	56 908 167	56 908 167
Investeringer i aksjer og andeler		1 402 500	1 402 500
Sum finansielle anleggsmidler		67 563 669	64 720 719
Sum anleggsmidler		67 565 967	64 720 719
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			75 000
Andre fordringer		1 260 313	1 260 313
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		1 260 313	1 335 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		255 037	4 028 753
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 037	4 028 753
Sum omløpsmidler		1 515 350	5 364 065
SUM EIENDELER		69 081 316	70 084 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6	16 300 000	16 300 000
Sum innskutt egenkapital		17 290 000	17 290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	43 275 658	43 491 701
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		43 275 658	43 491 701
Sum egenkapital	6	60 565 658	60 781 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		62 108
Sum avsetninger for forpliktelser			62 108
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 481 250	8 768 750
Sum annen langsiktig gjeld		8 481 250	8 768 750
Sum langsiktig gjeld		8 481 250	8 830 858
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter			7 873
Utbytte			432 500
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		34 408	31 852
Sum kortsiktig gjeld		34 408	472 225
Sum gjeld		8 515 658	9 303 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 081 316	70 084 783



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Jaco Invest Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jaco Invest Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 216 043. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 rettvise 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Jaco Invest Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, 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.

Oslo, 6. juni 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor




Årsregnskap 2018

Jaco Invest Eiendom AS

Org.nr.: 989 019 856

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



Jaco Invest Eiendom AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12.

	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		0	610 505
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>610 505</u>
Annen driftskostnad	2	35 136	369 268
Sum driftskostnader		<u>35 136</u>	<u>369 268</u>
Driftsresultat		<u>-35 136</u>	<u>241 237</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 520	40 117
Annen finansinntekt		0	3 824 013
Annen rentekostnad		-258 833	-259 110
Resultat av finansposter		<u>-245 313</u>	<u>3 605 019</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-280 449</u>	<u>3 846 256</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-64 406	84 900
Årsresultat	6	<u>-216 043</u>	<u>3 761 356</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	328 700
Overført fra annen egenkapital		216 043	-3 432 656
Sum overføringer		<u>216 043</u>	<u>-3 761 356</u>



Jaco Invest Eiendom AS

Balanse per 31.12.

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 298	0
Sum immaterielle eiendeler		2 298	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	56 908 167	56 908 167
Investeringer i aksjer og aksjefond		1 402 500	1 402 500
Lån til selskap i samme konsern	4	9 253 002	6 410 052
Sum finansielle anleggsmidler		67 563 669	64 720 719
Sum anleggsmidler		67 565 967	64 720 719
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	75 000
Andre kortsiktige fordringer		1 260 313	1 260 313
Sum fordringer		1 260 313	1 335 312
Bankinnskudd		255 037	4 028 753
Sum bankinnskudd o.l.		255 037	4 028 753
Sum omløpsmidler		1 515 350	5 364 065
Sum eiendeler		69 081 316	70 084 784



Jaco Invest Eiendom AS

Balanse per 31.12.

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	990 000	990 000
Overkurs	6	<u>16 300 000</u>	<u>16 300 000</u>
Sum innskutt egenkapital		17 290 000	17 290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>43 275 658</u>	<u>43 491 701</u>
Sum opptjent egenkapital		43 275 658	43 491 701
Sum egenkapital	6	<u>60 565 658</u>	<u>60 781 701</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	<u>0</u>	<u>62 108</u>
Sum avsetning for forpliktelser		0	62 108
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		<u>8 481 250</u>	<u>8 768 750</u>
Sum annen langsiktig gjeld		8 481 250	8 768 750
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	7 873
Avsatt utbytte		0	432 500
Annen kortsiktig gjeld		<u>34 408</u>	<u>31 852</u>
Sum kortsiktig gjeld		34 408	472 225
Sum gjeld		<u>8 515 658</u>	<u>9 303 083</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 081 316</u>	<u>70 084 783</u>

Oslo, 06.06.2019
Styret i Jaco Invest Eiendom AS

John Hatleskog
styreleder/daglig leder



Jaco Invest Eiendom AS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Lønnskostnader, honorarer o.l.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Honorar til revisor er utbetalt med kr 14 375. Beløpet inkluderer merverdiavgift.

Note 3 Investeringer i andre selskap

Tilknyttede selskap	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Resultat (100%)	Egenkapital (100%)	Bokført verdi
Solplassen 1 AS	OSLO	25%	25%	-32 364 470	144 958 645	56 908 160
Total						56 908 160

Investeringer i andre selskap etter kostmetoden:



Jaco Invest Eiendom AS

Noter 2018

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Tilbakebetalt kapital i perioden	Ned- skrivning	Balanseført verdi 31.12.2018	Inntekt på investering i perioden
Solplassen 1 AS	56 908 160	0	0	56 908 160	0
Drengsrudhagen AS	1 402 500	0	0	1 402 500	0
Sum	58 310 660	0	0	58 310 660	0

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	9 253 002	9 253 002
Sum	9 253 002	9 253 002
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	432 500
Sum	0	432 500

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jaco Invest Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	180	5 500,00	990 000
Sum	180		990 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
JACO INVEST AS	180	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	180	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	990 000	16 300 000	43 491 701	60 781 701
Årets resultat	0	0	-216 043	-216 043
Pr 31.12.2018	990 000	16 300 000	43 275 658	60 565 658



Jaco Invest Eiendom AS

Noter 2018

Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	103 800
Endring i utsatt skatt	-64 406	-18 900
Skattekostnad ordinært resultat	-64 406	84 900
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-280 449	3 846 257
Permanente forskjeller	0	-3 481 252
Endring i midlertidige forskjeller	54 002	67 501
Skattepliktig inntekt	0	432 506
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Gevinst – og tapskonto	216 002	270 004	54 002
Sum	216 002	270 004	54 002
Akkumulert fremførbart underskudd	-226 447	0	226 447
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-10 445	270 004	280 449
Utsatt skattefordel / skatt (22 % / 23 %)	-2 298	62 101	64 399
Effekt av endring av skattesats	104	-2 700	