



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 29.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 04.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter	6		
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	36 575	35 136
Sum kostnader		36 575	35 136
Driftsresultat		-36 575	-35 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 951	13 520
Annen finansinntekt		75 000	
Sum finansinntekter		90 951	13 520
Annen rentekostnad		290 488	258 833
Sum finanskostnader		290 488	258 833
Netto finans		-199 537	-245 313
Ordinært resultat før skattekostnad		-236 111	-280 449
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-67 970	-64 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 141	-216 043
Årsresultat	6	-168 141	-216 043
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-168 141	-216 043
Totalresultat		-168 141	-216 043
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-168 141	-216 043
Sum overføringer og disponeringer		-168 141	-216 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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	7 825 818	9 253 002
Investeringer i tilknyttet selskap	3	56 908 167	56 908 167
Investeringer i aksjer og aksjefond		1 402 500	1 402 500
Sum finansielle anleggsmidler		66 136 484	67 563 669
Sum anleggsmidler		66 136 484	67 565 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 187 500	1 260 313
Konsernfordringer	4	492 200	
Sum fordringer		1 679 700	1 260 313
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 237 009	255 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 237 009	255 037
Sum omløpsmidler		2 916 709	1 515 350
SUM EIENDELER		69 053 194	69 081 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Aksjekapital	5, 6	990 000	990 000
Annen innskutt egenkapital	6, 6	16 683 916	16 300 000
Sum innskutt egenkapital		17 673 916	17 290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	43 107 517	43 275 658
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		43 107 517	43 275 658
Sum egenkapital	6	60 781 433	60 565 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	38 016	
Sum avsetninger for forpliktelser		38 016	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 193 750	8 481 250
Sum annen langsiktig gjeld		8 193 750	8 481 250
Sum langsiktig gjeld		8 231 766	8 481 250
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		39 995	34 408
Sum kortsiktig gjeld		39 995	34 408
Sum gjeld		8 271 761	8 515 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 053 193	69 081 316




Årsregnskap 2019

Jaco Invest Eiendom AS

Org.nr.: 989 019 856

Utarbeidet av:

NRP Procurator 



Jaco Invest Eiendom AS

Resultatregnskap 01.01 - 31.12.

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>36 575</u>	<u>35 136</u>
Sum driftskostnader		36 575	35 136
Driftsresultat		<u>-36 575</u>	<u>-35 136</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 951	13 520
Annen finansinntekt		75 000	0
Annen rentekostnad		<u>-290 488</u>	<u>-258 833</u>
Resultat av finansposter		-199 537	-245 313
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-236 111</u>	<u>-280 449</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-67 970	-64 406
Årsresultat	6	<u>-168 141</u>	<u>-216 043</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		<u>168 141</u>	<u>216 043</u>
Sum overføringer		168 141	216 043



Jaco Invest Eiendom AS

Balanse per 31.12.

	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	0	2 298
Sum immaterielle eiendeler		0	2 298
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	7 825 818	9 253 002
Sum finansielle anleggsmidler		66 136 484	67 563 669
Sum anleggsmidler		66 136 484	67 565 967
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	4	492 200	0
Andre kortsiktige fordringer		1 187 500	1 260 313
Sum fordringer		1 679 700	1 260 313
Bankinnskudd		1 237 009	255 037
Sum bankinnskudd o.l.		1 237 009	255 037
Sum omløpsmidler		2 916 709	1 515 350
Sum eiendeler		69 053 194	69 081 316



Jaco Invest Eiendom AS

Balanse per 31.12.

	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	990 000	990 000
Overkurs	6	16 300 000	16 300 000
Annen innskutt egenkapital	6	383 916	0
Sum innskutt egenkapital		17 673 916	17 290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	43 107 517	43 275 658
Sum opptjent egenkapital		43 107 517	43 275 658
Sum egenkapital	6	60 781 433	60 565 658
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	7	38 016	0
Sum avsetning for forpliktelseser		38 016	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 193 750	8 481 250
Sum annen langsiktig gjeld		8 193 750	8 481 250
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		39 995	34 408
Sum kortsiktig gjeld		39 995	34 408
Sum gjeld		8 271 761	8 515 658
Sum egenkapital og gjeld		69 053 193	69 081 316

Oslo, 29.05.2020
Styret i Jaco Invest Eiendom AS

John Hatleskog
styreleder/daglig leder



Jaco Invest Eiendom AS

Noter 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk 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 klassifisering 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 14 813. 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%	-20 291 867	124 666 779	56 908 160
Total						56 908 160

Investeringer i andre selskap etter kostmetoden:



Jaco Invest Eiendom AS

Noter 2019

Selskapets navn	Anskaffelses- kost	Tilbakebetalt kapital i perioden	Ned- skrivning	Balanseført verdi 31.12.2019	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	75 000
Sum	58 310 660	0	0	58 310 660	75 000

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Lån fra foretak i samme konsern	7 825 818	7 825 818
Andre kortsiktige fordringer konsern	492 200	0
Sum	8 318 018	7 825 818
Gjeld		
Sum	0	0

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 innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	990 000	16 300 000	0	43 275 658	60 565 658
Årets resultat	0	0	383 916	-168 141	215 775
Pr 31.12.2019	990 000	16 300 000	383 916	43 107 517	60 781 433



Jaco Invest Eiendom AS

Noter 2019

Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-108 284	0
Endring i utsatt skatt	40 314	-64 406
Skattekostnad ordinært resultat	-67 970	-64 406
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-236 111	-280 449
Permanente forskjeller	-72 750	0
Endring i midlertidige forskjeller	43 201	54 002
Mottatt konsernbidrag	492 200	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-226 447	0
Skattepliktig inntekt	93	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-108 284	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	108 284	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Gevinst – og tapskonto	172 801	216 002	43 201
Sum	172 801	216 002	43 201
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-226 447	-226 447
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	172 801	-10 445	-183 246
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	38 016	-2 298	-40 314

Note 8 Pantelån og sikkerhetsstillelser

Selskapets lån til DNB Bank ASA nedbetales med kvartalsvise avdrag a NOK 71 875 frem til november 2026 hvoretter restsaldo NOK 6 306 209 forfaller i sin helhet. NOK 6 756 250 har løpetid enger enn 5 år.

Det er avgitt en selvskyldnergaranti på NOK 11 500 000 fra morselskapet Jaco Invest AS som sikkerhet for lånet.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Etter årsskiftet har en pandemi forårsaket av covid-19 viruset medført betydelig usikkerhet i mange bransjer, generell svekkelse av økonomien og krisepakker verden over. Dette kan medføre at noen leietakere i underliggende investeringer ikke evner å møte sine forpliktelser uten at man ved tidspunktet for regnskapsavleggelsen har den fulle og hele oversikten over konsekvensene. Det er derfor ikke utarbeidet noe estimat for hendelsen. På nåværende tidspunkt vil hendelsen ikke påvirke selskapets evne til å møte sine forpliktelser. I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Jaco Invest Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Viken, 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 168 141. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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.

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: J1E3P-ZEW6Z-1JN0I-MEZF-PHHD6-UJ0ET



Revisors beretning 2019 for Jaco Invest Eiendom AS



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.

Oslo, 15. juni 2020
RSM Norge AS

(elektronisk signert)

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: J1E3P-ZEW6Z-1JMOI-MEZTF-PHHD6-UJ0ET



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-06-15 14:42:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: J1E3P-ZEW6Z-1JMOI-MEZTF-PHHD6-UJ0ET

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>