



Jaatun Holding ApS

Tofte-Åsen 4A
3210 Vejby

CVR-nr. 20 95 34 38

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2018

Tore Jaatun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Jaatun Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rågeleje, den 1. februar 2018

Direktion

Lene Bannergaard Jaatun Tore Jaatun

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Jaatun Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jaatun Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Helsingør, den 1. februar 2018

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32072

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jaatun Holding ApS
Tofte-Åsen 4A
3210 Vejby

CVR-nr.: 20 95 34 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Lene Bannergaard Jaatun
Tore Jaatun

Revisor

Møller-Jensen
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Frederiksborgvej 14, 1.
3200 Helsingø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsaktivitet herunder udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 793.803, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 12.230.552.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jaatun Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder udgifter til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse samt vand m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrative omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 9% - 10%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.272.001	1.258.062
Personaleomkostninger	1	<u>-252.172</u>	<u>-166.682</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.019.829	1.091.380
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-17.861</u>
Resultat før finansielle poster		1.019.829	1.073.519
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-6.046
Finansielle indtægter		38.724	41.513
Finansielle omkostninger		<u>-36.852</u>	<u>-25.000</u>
Resultat før skat		1.021.701	1.083.986
Skat af årets resultat	2	<u>-227.898</u>	<u>-239.831</u>
Årets resultat		<u>793.803</u>	<u>844.155</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		105.800	2.303.000
Overført resultat		<u>688.003</u>	<u>-1.458.845</u>
		<u>793.803</u>	<u>844.155</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Investeringsjendomme	3	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.939	147.592
Selskabsskat		<u>28.637</u>	<u>53.187</u>
Tilgodehavender		<u>178.576</u>	<u>200.779</u>
Værdipapirer		<u>576.464</u>	<u>577.928</u>
Værdipapirer		<u>576.464</u>	<u>577.928</u>
Likvide beholdninger		<u>658.528</u>	<u>1.574.674</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.413.568</u>	<u>2.353.381</u>
Aktiver i alt		<u>13.413.568</u>	<u>14.353.381</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.999.752	11.311.749
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	2.303.000
Egenkapital	4	<u>12.230.552</u>	<u>13.739.749</u>
Hensættelse til udskudt skat		286.682	286.682
Hensatte forpligtelser i alt		<u>286.682</u>	<u>286.682</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		575.376	103.497
Anden gæld		202.885	105.380
Periodeafgrænsningsposter		118.073	118.073
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>896.334</u>	<u>326.950</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>896.334</u>	<u>326.950</u>
Passiver i alt		<u>13.413.568</u>	<u>14.353.381</u>

Noter

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	245.411	158.723
Andre omkostninger til social sikring	2.857	1.148
Andre personaleomkostninger	<u>3.904</u>	<u>6.811</u>
	<u>252.172</u>	<u>166.682</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	227.898	243.760
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-3.929</u>
	<u>227.898</u>	<u>239.831</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris primo		<u>10.696.902</u>
Kostpris ultimo		<u>10.696.902</u>
Værdireguleringer primo		1.303.098
Årets værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>1.303.098</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>12.000.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Hjørring og udlejes 100% til erhvervsformål.

De centrale forudsætninger i forbindelse med beregningen af dagsværdi er følgende:

Affkastningsgrad 9% - 10%

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forrentningsprocent er fastlagt i intervallet 9% til 10%.

Gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter udgør DKK 500 - 600.

Driftsomkostningerne udgør mellem 5% og 10% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostningerne er fastsat til DKK 50 pr. m².

Administrationsomkostningerne udgør mellem 3% og 5% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 9% - 10%. Det kan opgøres til 9,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-1,00% DKK	Basis DKK	1,00 % DKK
Afkastprocent	8,50	9,50	10,50
Dagsværdi	13.400.000	12.000.000	10.800.000
Ændring i dagsværdi	1.400.000	0	-1.200.000

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital primo	125.000	11.311.749	2.303.000	13.739.749
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.303.000	-2.303.000
Årets resultat	0	688.003	105.800	793.803
Egenkapital ultimo	125.000	11.999.752	105.800	12.230.552