



Jaatun Holding ApS

Tofte-Åsen 4A
3210 Vejby

CVR-nr. 20 95 34 38

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016
(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2017

Tore Jaatun
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 17. februar 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 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, 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.

Helsinge, den 17. februar 2017

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

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jaatun Holding ApS Tofte-Åsen 4A 3210 Vejby
	CVR-nr.: 20 95 34 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	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 2016 udviser et overskud på DKK 844.155, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 13.739.749.

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed er afhændet i regnskabsåret 2016 som følge af frivillig likvidation.

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.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

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.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

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

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder". Kapitalandele indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016 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 forsvarlige, 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Jaatun Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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

Jaatun Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.258.062	851.351
Personaleomkostninger		<u>-166.682</u>	<u>-152.164</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.091.380	699.187
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-17.861</u>	<u>1.324.521</u>
Resultat før finansielle poster		1.073.519	2.023.708
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-6.046	-17.313
Finansielle indtægter		41.513	556.193
Finansielle omkostninger		<u>-25.000</u>	<u>-106.991</u>
Resultat før skat		1.083.986	2.455.597
Skat af årets resultat	2	<u>-239.831</u>	<u>-444.446</u>
Årets resultat		<u>844.155</u>	<u>2.011.151</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		2.303.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-467.313
Overført resultat		<u>-1.458.845</u>	<u>2.378.464</u>
		<u>844.155</u>	<u>2.011.151</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Investeringsjendomme		<u>12.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>0</u>	<u>130.322</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>130.322</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.000.000</u>	<u>11.130.322</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147.592	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	529.968
Andre tilgodehavender		0	151.926
Selskabsskat		<u>53.187</u>	<u>90.373</u>
Tilgodehavender		<u>200.779</u>	<u>772.267</u>
Værdipapirer		<u>577.928</u>	<u>595.119</u>
Værdipapirer		<u>577.928</u>	<u>595.119</u>
Likvide beholdninger		<u>1.574.674</u>	<u>1.005.792</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.353.381</u>	<u>2.373.178</u>
Aktiver i alt		<u>14.353.381</u>	<u>13.503.500</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	5.322
Overført resultat		11.311.749	12.765.272
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.303.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital	5	<u>13.739.749</u>	<u>12.995.594</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>286.682</u>	<u>290.611</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>286.682</u>	<u>290.611</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		103.497	26.743
Selskabsskat		0	52.053
Anden gæld		105.380	21.012
Periodeafgrænsningsposter		<u>118.073</u>	<u>117.487</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>326.950</u>	<u>217.295</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>326.950</u>	<u>217.295</u>
Passiver i alt		<u>14.353.381</u>	<u>13.503.500</u>
Eventualposter m.v.	6		

Noter

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>-17.861</u>	<u>1.320.959</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-17.861</u>	<u>1.320.959</u>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>0</u>	<u>3.562</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.562</u>
	<u>-17.861</u>	<u>1.324.521</u>
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	243.760	157.098
Årets udskudte skat	-3.929	286.358
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>990</u>
	<u>239.831</u>	<u>444.446</u>
 3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo		9.679.041
Tilgang i årets løb		<u>1.017.861</u>
Kostpris ultimo		<u>10.696.902</u>
Værdireguleringer primo		1.320.959
Årets værdireguleringer		<u>-17.861</u>
Værdireguleringer ultimo		<u>1.303.098</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>12.000.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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.

Vedligeholdelsesomkostninger 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 2016 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%	Basis	1,00 %
	DKK	DKK	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

	2016	2015
	DKK	DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris ultimo	0	125.000
Værdireguleringer primo	5.322	472.635
Årets afgang	125.000	0
Årets resultat	-6.046	-17.313
Udbytte fra datterselskab	-124.276	-450.000
Værdireguleringer ultimo	0	5.322
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	130.322

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital primo	125.000	5.322	12.765.272	100.000	12.995.594
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-5.322	5.322	0	0
Årets resultat	0	0	844.155	0	844.155
Foreslået udbytte	0	0	-2.303.000	2.303.000	0
Egenkapital ultimo	125.000	0	11.311.749	2.303.000	13.739.749

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.