

Furesø Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

Rådhusstorvet 7
3520 Farum
Tlf. 78 79 70 00
Fax 78 79 70 01
CVR Nr. 27 96 99 33

**JN Invest og Bolig ApS
(PH Vin-import ApS)
Bakkesvinget 23
3550 Slangerup**

CVR.NR. 24 24 39 07

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	side	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	4
Selskabsoplysninger	side	5
Ledelsesberetning	side	6
Anvendt regnskabspraksis	side	7
Resultatopgørelse	side	11
Balance	side	12
Noter til regnskabet	side	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for JN Invest og Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 29. marts 2019

Direktion

Per Jesper Nilausen

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF
ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i JN Invest og Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JN Invest og Bolig ApS for perioden 1. januar 2018 – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Farum, den 29. marts 2019

Furesø Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Rådhusvej 7, 1
3520 Farum
Cvr.nr. 27 96 99 33

Preben Rasmussen
Registreret revisor
ID mne7581

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn:	JN Invest og Bolig ApS
Adresse:	Bakkesvinget 23 3550 Slangerup
CVR.nr.:	24 24 39 07
Selskabskapital:	125.000
Direktion:	Per Jesper Nilausen
Revisor:	Furesø Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Rådhusstorvet 7,1 3520 Farum

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af handel med værdipapirer og ejendomsudlejning, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, hvorfor ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet forventer en positiv drift i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabspraksis er som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til betalingsdagens kurs.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringsprincippet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

BALANCE**Materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af foretagne lineære afskrivninger.

Andel af ubebygget grund er indregnet til anskaffelsessum.

De anvendte afskrivningssatser er beregnet efter følgende åremål:

Udlejningsejendom	50 år
Goodwill	7 år
Driftsmidler	5 år

Driftsmidler med en anskaffelsessum på kr. 13.500, eller med en forventet levetid på under 3 år, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Materielle og immaterielle anlægsaktiver (fortsat)**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles til nominal værdi.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børsværdi) på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender ved aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2018

NOTE

		2017 tkr.
	BRUTTORESULTAT	71.752
1	Personaleomkostninger	0
2	Afskrivninger	-40.398
	ORDINÆRT RESULTAT	31.354
	Finansielle indtægter	25.173
	Finansielle udgifter	-226.724
	RESULTAT FØR SKAT	-170.197
3	Skat af årets resultat	57.582
	ÅRETS RESULTAT	-112.615
	Forslag til resultatdisposition	
	Udlodning af udbytte	100.000
	Overførsel til næste år	-212.615
	Disponeret i alt	-112.615

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

NOTE			2017 tkr.
	AKTIVER		
	Bygninger og grunde	1.899.249	1.940
	Driftsmidler og inventar	0	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	1.899.249	1.940
	Goodwill	0	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	1.899.249	1.940
	Andre tilgodehavender	59	0
	Tilgodehavende selskabsskat	41.538	0
6	Skatteaktiv	56.416	0
	Periodeafgrænsning	4.230	4
	Tilgodehavender i alt	102.243	4
	Værdipapirer	1.754.375	2.061
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.856.617	2.065
	AKTIVER I ALT	3.755.867	4.005

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

NOTE		2017 tkr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	125
	Udloddet udbytte	100
	Overført resultat	2.437
7	Egenkapital	2.662
	Udskudt skat	0
	Hensættelser til udskudt skat	0
	Pengeinstitut	69
	Skyldig selskabsskat	27
	Anden gæld	1.247
	Kortfristet gæld	1.343
	Gældsforpligtelser i alt	1.343
	PASSIVER I ALT	4.005
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Eventualforpligtelser	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2017 tkr.		
1	Personaleomkostninger			
	Lønninger og gager	0	100	
	Skattefri kørselsgodtgørelse	0	0	
	Øvrige personaleomkostninger	0	0	
		<u>0</u>	<u>100</u>	
	Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	<u>1</u>	<u>1</u>	
2	Afskrivninger			
	Goodwill	0	0	
	Tab ved salg af ejendom	0	0	
	Ejendom	40.398	40	
		<u>40.398</u>	<u>40</u>	
3	Skat af årets resultat			
	Skat af skattepligtig indkomst	0	68	
	Regulering af tidligere års skat	-1.166	0	
	Regulering af udskudt skat	-56.416	0	
	Skat af årets resultat i alt	<u>-57.582</u>	<u>68</u>	
4	Materielle anlægsaktiver	Inventar og driftsmidler	Ubebygget grund 20%	Bakke- svinget 7
	Anskaffelsessum primo	16.875	14.000	2.019.910
	Tilgang	0	0	0
	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo	<u>16.875</u>	<u>14.000</u>	<u>2.019.910</u>
	Af- og nedskrivning primo	-16.875	0	-94.263
	Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
	Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-40.398</u>
	Af- og nedskriv. ultimo	<u>-16.875</u>	<u>0</u>	<u>-134.661</u>
	Bogført værdi pr. ultimo	<u>0</u>	<u>14.000</u>	<u>1.885.249</u>
	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 vedr. Bakkesvinget 7			<u>1.850.000</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5	Immaterielle anlægsaktiver	Goodwill
	Anskaffelsessum primo	455.000
	Tilgang	0
	Afgang	0
		<hr/>
	Anskaffelsessum ultimo	455.000
		<hr/>
	Af- og nedskrivning primo	-455.000
	Tilbageførte afskrivninger	0
	Årets afskrivninger	0
		<hr/>
	Af- og nedskrivninger ultimo	-455.000
		<hr/>
	Bogført værdi pr. ultimo	0
		<hr/> <hr/>

6 Skatteaktiv

Værdiansættelsen afhænger af den fremtidige indtjening. Det udskudte skatteaktiv er værdisat til 50%, idet den fremtidige indtjening afhænger af udviklingen i værdipapirerne.

7	Egenkapital	Selskabs- kapital	Udloddet udbytte	Overført resultat	Egenkap. i alt
	Saldo primo	125.000	100.000	2.436.642	2.661.642
	Betalt udbytte	0	-100.000	0	-100.000
	Årets bevægelser	0	100.000	-212.615	-112.615
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		125.000	100.000	2.224.027	2.449.027
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Selskabskapitalen består af 125 stk. anparter a kr. 1.000.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For kassekredit max. kr. 500.000 i pengeinstitut, er der afgivet selvskyldnerkaution af kapitalejeren.

Der er udstedt et pantebrev kr. 10.000, hvor kreditor er Byrde lyst pantstiftende.

9 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Per Jesper Nilausen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-024706116792
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2019 kl.: 07:44:23
Underskrevet med NemID

Per Jesper Nilausen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-024706116792
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2019 kl.: 07:44:23
Underskrevet med NemID

Preben Rasmussen

Som Revisor NEM ID
RID: 74414008
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2019 kl.: 08:20:14
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 96919e26RyHw20038049

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.