



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JN INVEST HOLDING APS
SØNDERGADE 5, 1., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2016

John Nørgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JN Invest Holding ApS Søndergade 5, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 25 29 56 17
	Stiftet: 26. november 2013
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Nørgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JN Invest Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. februar 2016

Direktion

John Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i JN Invest Holding ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for JN Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt investerings- og finansieringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 735.050 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 22.920.265 kr.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme i de tilknyttede virksomheder er sket med udgangspunkt i lejeindtægter samt renteniveauer. De associerede selskabers ejendomme værdiansat af statsautoriseret ejendomsmægler til dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JN Invest Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB.....		-26.811	109.698
Personaleomkostninger.....	1	-89.521	-88.474
DRIFTSRESULTAT.....		-116.332	21.224
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		816.878	1.236.415
Andre finansielle indtægter.....		18.911	5.518
Andre finansielle omkostninger.....		-9.583	-32.660
RESULTAT FØR SKAT.....		709.874	1.230.497
Skat af årets resultat.....	2	25.176	0
ÅRETS RESULTAT.....		735.050	1.230.497
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	99.600
Ekstraordinært udbytte.....		0	100.000
Overført resultat.....		435.050	1.030.897
I ALT.....		735.050	1.230.497

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		21.912.065	22.318.834
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		9.373	22.850
Finansielle anlægsaktiver.....	3	21.921.438	22.341.684
ANLÆGSAKTIVER.....		21.921.438	22.341.684
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		971.961	893.125
Tilgodehavende selskabsskat.....		24.229	0
Tilgodehavender.....		996.190	893.125
Likvide beholdninger.....		16.942	301.128
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.013.132	1.194.253
AKTIVER.....		22.934.570	23.535.937
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.315.832	2.315.832
Overført overskud.....		19.804.433	19.315.493
Forslag til udbytte.....		300.000	99.600
EGENKAPITAL.....	4	22.920.265	22.230.925
Anden gæld.....		0	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....		0	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	224.780
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	3.803
Anden gæld.....		14.305	76.429
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.305	305.012
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.305	1.305.012
PASSIVER.....		22.934.570	23.535.937
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	82.921	83.101	
Pensioner.....	3.240	2.700	
Omkostninger til social sikring.....	1.780	1.061	
Andre personaleomkostninger.....	1.580	1.612	
	89.521	88.474	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-25.176	0	
	-25.176	0	
Finansielle anlægsaktiver			3
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	
Kostpris 1. januar 2015.....	19.527.674	70.997	
Tilgang.....	0	0	
Afgang.....	-838.818	0	
Kostpris 31. december 2015.....	18.688.856	70.997	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	2.791.160	0	
Udloddet resultat.....	-291.014	0	
Årets opskrivninger.....	495.728	0	
Andre reguleringer.....	311.719	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	3.307.593	0	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....	0	48.147	
Afskrivninger på goodwill.....	84.384	0	
Årets nedskrivning.....	0	13.477	
Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....	84.384	61.624	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	21.912.065	9.373	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
John Nørgaard Erhvervsjendomme A/S, Aalborg.....	37.647.844	851.727	58,20 %
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet af 20.12.2010 ApS, Aalborg.	18.746	-26.954	50 %

NOTER

Note

Koncerngoodwill i John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S udgør 0 kr. pr. 31. december 2015.

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	2.315.832	19.315.493	99.600	22.230.925
Betalt udbytte.....				-99.600	-99.600
Andre reguleringer.....			53.890		53.890
Forslag til årets resultatdisponering.....			435.050	300.000	735.050
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	2.315.832	19.804.433	300.000	22.920.265

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S og CK-Finans A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution over for Nykredit A/S på nom. 500.000 kr. for mellemværende med Ejendomsselskabet af 01.04.2011 A/S.

For alt mellemværende med John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S og Helma Invest A/S er der stillet skyldnerkaution over for Sydbank.

Der er afgivet kautionforpligtelse over for Nykredit vedrørende en ejendom i John Nørgaard Erhvervsejendomme A/S og en ejendom i CK Finans A/S.