

---

***J&N Holding,  
Daugaard ApS***

Birkevænget 5, 7100 Vejle

**Årsrapport for 2016/17**  
(regnskabsår 1/4 - 31/3)

---

CVR-nr. 26 53 02 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/8 2017

Niels Peter Antonsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 6

Balance 31. marts 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for J&N Holding, Daugaard ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. august 2017

## Direktion

Niels Peter Antonsen

Jens Henrik Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i J&N Holding, Daugaard ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for J&N Holding, Daugaard ApS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 31. august 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Forthoft Lind

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J&N Holding, Daugaard ApS  
Birkevænget 5  
7100 Vejle

CVR-nr.: 26 53 02 37  
Regnskabsperiode: 1. april - 31. marts  
Hjemstedskommune: Vejle

### Direktion

Niels Peter Antonsen  
Jens Henrik Hansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Havneparken 3  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>85.350</b>	<b>109.041</b>
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>85.350</b>	<b>109.041</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed		-66.904	75.784
Finansielle omkostninger	2	-93.957	-97.215
<b>Resultat før skat</b>		<b>-75.511</b>	<b>87.610</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-75.511</b>	<b>87.610</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-75.511	87.610
		<b>-75.511</b>	<b>87.610</b>



## Balance 31. marts

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		1.700.000	1.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.700.000</b>	<b>1.700.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomhed	4	890.221	957.125
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>890.221</b>	<b>957.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.590.221</b>	<b>2.657.125</b>
Andre tilgodehavender		3.566	2.395
Selskabsskat		12.000	11.267
Periodeafgrænsningsposter		3.969	3.947
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.535</b>	<b>17.609</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.682</b>	<b>49.972</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.217</b>	<b>67.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.624.438</b>	<b>2.724.706</b>

## Balance 31. marts

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-43.653	31.858
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>81.347</b>	<b>156.858</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.056.249	1.121.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.213.687	1.198.657
Gæld til associerede virksomheder		153.392	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>2.423.328</b>	<b>2.319.726</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	59.763	53.416
Gæld til associerede virksomheder	6	0	146.106
Anden gæld		60.000	48.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>119.763</b>	<b>248.122</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.543.091</b>	<b>2.567.848</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.624.438</b>	<b>2.724.706</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering, herunder at besidde aktier i Tacodan A/S og besidde investeringsejendomme, og hermed beslægtet erhverv.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	60.168	58.611
Renteomkostninger associerede virksomheder	7.286	7.193
Andre finansielle omkostninger	<u>26.503</u>	<u>31.411</u>
	<b><u>93.957</u></b>	<b><u>97.215</u></b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. april	<u>1.761.968</u>
Kostpris 31. marts	<u>1.761.968</u>
Værdireguleringer 1. april	<u>-61.968</u>
Værdireguleringer 31. marts	<u>-61.968</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>	<b><u>1.700.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomsportefølje består af danske boligejendomme. Værdiansættelsen er foretaget under forudsætning af lav tomgang, stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 6%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for boligejendomme med en tilsvarende beliggenhed i området.

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomhed</b>		
Kostpris 1. april	3.465.093	3.465.093
Kostpris 31. marts	3.465.093	3.465.093
Værdireguleringer 1. april	-2.507.968	-2.583.752
Årets resultat	-66.904	75.784
Værdireguleringer 31. marts	-2.574.872	-2.507.968
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>	<b>890.221</b>	<b>957.125</b>

Kapitalandele i dattervirksomhed specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tacodan A/S	Vejle	500.000	100%	890.221	-66.904

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. april	125.000	31.858	156.858
Årets resultat	0	-75.511	-75.511
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>125.000</b>	<b>-43.653</b>	<b>81.347</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	814.983	885.692
Mellem 1 og 5 år	241.266	235.377
Langfristet del	1.056.249	1.121.069
Inden for 1 år	59.763	53.416
	<b>1.116.012</b>	<b>1.174.485</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.213.687	1.198.657
Langfristet del	1.213.687	1.198.657
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.213.687</b>	<b>1.198.657</b>
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	153.392	0
Langfristet del	153.392	0
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	0	146.106
	<b>153.392</b>	<b>146.106</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.700.000	1.700.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	1.700.000	1.700.000
Kapitalandele i dattervirksomhed til en regnskabsmæssig værdi af	890.221	957.125

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens gæld til kreditinstitutter. Dattervirksomhedens gæld til kreditinstitutter udgør 31. marts 2017 TDKK 2.021.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J&N Holding, Daugaard ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter, regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til ejendommen. Posten indeholder omkostninger til revisor mv.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kospris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.



## **Noter, regnskabspraksis**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. marts 2017 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. 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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i "Kapitalandele i dattervirksomhed", og afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, 5 år.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.