

JN Ejendomsselskab ApS

Ved Amagerbanen 27, 2300 København S

CVR-nr. 26 89 31 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016.

Jesper Neervig Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JN Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 25. februar 2016

Direktion

Jesper Neervig Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i JN Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JN Ejendomsselskab 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 25. februar 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JN Ejendomsselskab ApS Ved Amagerbanen 27 2300 København S
	CVR-nr.: 26 89 31 78
	Stiftet: 2. december 2002
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Neervig Nielsen
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
Modervirksomhed	Jesper Neervig Holding ApS
Associeret virksomhed	Ved Amagerbanen 25-27, København

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier og anparter i andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 28 t.kr. mod 16 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 360 t.kr. mod 28 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JN Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	27.938	15.581
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	361.835	281.121
Andre finansielle indtægter	103.770	79.251
1 Øvrige finansielle omkostninger	-22.726	-33.872
Resultat før skat	470.817	342.081
2 Skat af årets resultat	-110.396	-314.089
Årets resultat	360.421	27.992
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	360.421	27.992
Disponeret i alt	360.421	27.992

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3		
Investeringsejendomme	1.974.681	1.974.681
Materielle anlægsaktiver i alt	1.974.681	1.974.681
4		
Kapitalandele i associerede virksomheder	438.650	326.815
Andre værdipapirer og kapitalandele	472.637	508.910
Finansielle anlægsaktiver i alt	911.287	835.725
Anlægsaktiver i alt	2.885.968	2.810.406
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	468.571	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	791.237	520.796
Andre tilgodehavender	584.578	596.619
Tilgodehavender i alt	1.844.386	1.117.415
Likvide beholdninger	245.869	951.148
Omsætningsaktiver i alt	2.090.255	2.068.563
Aktiver i alt	4.976.223	4.878.969

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.488.013	3.127.592
Egenkapital i alt	3.613.013	3.252.592
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	700.300	696.900
Hensatte forpligtelser i alt	700.300	696.900
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	172.931	179.703
Langfristede gældsforpligtelser i alt	172.931	179.703
Kortfristet del af langfristet gæld	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	372.233	659.031
Selskabsskat	106.996	79.993
Anden gæld	3.750	3.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	489.979	749.774
Gældsforpligtelser i alt	662.910	929.477
Passiver i alt	4.976.223	4.878.969

8 Nærtstående parter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	19.131	30.146
Andre finansielle omkostninger	<u>3.595</u>	<u>3.726</u>
	<u>22.726</u>	<u>33.872</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	106.996	79.993
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.400</u>	<u>234.096</u>
	<u>110.396</u>	<u>314.089</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>1.760.731</u>	<u>1.760.731</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.760.731</u>	<u>1.760.731</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	<u>213.950</u>	<u>213.950</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>213.950</u>	<u>213.950</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.974.681</u>	<u>1.974.681</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015	707.000	707.000		
Kostpris 31. december 2015	707.000	707.000		
Opskrivninger 1. januar 2015	-380.185	588.694		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	361.835	281.121		
Udbytte	-250.000	-1.250.000		
Opskrivninger 31. december 2015	-268.350	-380.185		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	438.650	326.815		
Associerede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Ved Amagerbanen 25-27	København	50 %		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	3.127.592	3.099.600		
Årets overførte overskud eller underskud	360.421	27.992		
	3.488.013	3.127.592		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2015	31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	7.000	143.000	179.931	186.703
	7.000	143.000	179.931	186.703

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jesper Neervig Holding ApS, Ved Amagerbanen 27, 2300 København S