

JN Holding, Svenstrup ApS

Svenstruphøj 40
9230 Svenstrup J
CVR-nr. 28289936

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

Dirigent

Navn: Jan Nørgaard Avlskarl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JN Holding, Svenstrup ApS
Svenstruphøj 40
9230 Svenstrup J

CVR-nr.: 28289936
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jan Nørgaard Avlskarl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for JN Holding, Svenstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 23.03.2018

Direktion

Jan Nørgaard Avlskarl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JN Holding, Svenstrup ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JN Holding, Svenstrup ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Aslak Storgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33767

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er bestående i at erhverve og eje kapitalandele samt udlejning af investerings-
ejendom og dertilhørende aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør i 2017 1.617 t.kr. mod 5.017 t.kr. i 2016.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2017 18.538 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		27.427	(75)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	368
Driftsresultat		27.427	293
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.560.781	4.785
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		70.497	37
Andre finansielle indtægter		3.774	8
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(13.029)	(19)
Andre finansielle omkostninger		(16.892)	(21)
Resultat før skat		1.632.558	5.083
Skat af årets resultat	1	(15.791)	(66)
Årets resultat		1.616.767	5.017
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.560.781	4.785
Overført resultat		(49.814)	129
		1.616.767	5.017

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.098.000	2.098
Materielle anlægsaktiver	2	2.098.000	2.098
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.842.489	8.749
Finansielle anlægsaktiver	3	10.842.489	8.749
Anlægsaktiver		12.940.489	10.847
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.739.285	1.574
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		153.085	149
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		213.003	216
Tilgodehavender		5.105.373	1.939
Likvide beholdninger		2.400.688	5.479
Omsætningsaktiver		7.506.061	7.418
Aktiver		20.446.550	18.265

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.419.849	6.326
Overført overskud eller underskud		9.887.240	9.818
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Egenkapital		<u>18.537.889</u>	<u>16.372</u>
Udskudt skat		80.960	81
Hensatte forpligtelser		<u>80.960</u>	<u>81</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.162.379	1.209
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.162.379</u>	<u>1.209</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	45.421	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7
Gæld til tilknyttede virksomheder		536.182	521
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.558	11
Skyldig selskabsskat		66.161	19
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>665.322</u>	<u>603</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.827.701</u>	<u>1.812</u>
Passiver		<u>20.446.550</u>	<u>18.265</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	6.325.761	9.817.054	103.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103.400)
Øvrige egenkapitalposter	0	653.307	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(120.000)	120.000	0
Årets resultat	0	1.560.781	(49.814)	105.800
Egenkapital ultimo	125.000	8.419.849	9.887.240	105.800
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				16.371.215
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Øvrige egenkapitalposter				653.307
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				1.616.767
Egenkapital ultimo				18.537.889

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	15.791	(15)
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>81</u>
	<u>15.791</u>	<u>66</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>2.098.000</u>
Kostpris ultimo		<u>2.098.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.098.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en privat lejelejlighed på 98 m² beliggende i Svenstrup J.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Svenstrup.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 2,26% pr. 31.12.2017 (2,26% i 2016).

Ejendommen er 100 % udlejet til privat beboelse til en m² pris pr. måned på 84 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100 %.

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -209 t.kr. +260 t.kr., og en ændring i egenkapital på hhv. -209 t.kr. +260 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 21.408 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.422.640
Kostpris ultimo	2.422.640
Opskrivninger primo	6.325.761
Egenkapitalreguleringer	653.307
Andel af årets resultat	1.560.781
Udbytte	(120.000)
Opskrivninger ultimo	8.419.849
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.842.489

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
JN Have- og Viceværtservice ApS	Aalborg	ApS	60,0
JNA Ejendomme ApS	Aalborg	ApS	100,0
JN Ejendom ApS	Aalborg	ApS	100,0
Waterfront Property ApS	Aalborg	ApS	49,0

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	45.421	45	1.162.379	981.194
	45.421	45	1.162.379	981.194

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for NNA Holding ApS' mellemværende med pengeinstitut. Kautionen er begrænset til 800.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejer bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

Anvendt regnskabspraksis

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.