

JNJ Ejendomme ApS

Mølleparkevej 29, 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 89 97 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.

Jeppe Hedemann Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JNJ Ejendomme 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2016

Direktion

Jeppe Hedemann Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i JNJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JNJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Etiske 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.

Aalborg, den 23. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

JNJ Ejendomme ApS
Mølleparkevej 29
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30 89 97 84
Stiftet: 28. september 2007
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppe Hedemann Jensen

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Modervirksomhed

Vraa & Hedemann Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investering og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2015 konstateret, at der er sket en fejl ved manglende indregning og måling af renteswap. Gældsforpligtelse på t.kr. 313 vedrørende renteswap var ikke indregnet pr. 31. december 2013. Gældsforpligtelse på t.kr. 447 vedrørende renteswap var ikke indregnet pr. 31. december 2014. Ledelsen har valgt at betragte forholdet som en fundamental fejl, hvorfor fejlen er korrigeret over egenkapitalen. Fejlen påvirker ikke resultatet, men reducerer egenkapitalen med 447 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JNJ Ejendomme 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.

Selskabet har i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2015 konstateret, at der er sket en fejl ved manglende indregning og måling af renteswap. Gældsforpligtelse på t.kr. 313 vedrørende renteswap var ikke indregnet pr. 31. december 2013. Gældsforpligtelse på t.kr. 447 vedrørende renteswap var ikke indregnet pr. 31. december 2014. Ledelsen har valgt at betragte forholdet som en fundamental fejl, hvorfor fejlen er korrigeret over egenkapitalen. Fejlen påvirker ikke resultatet, men reducerer egenkapitalen med 447 t.kr.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 administration mv.

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 mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	203.337	180
Værdiregulering af investeringsejendomme	34.193	42
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	25.313	0
Driftsresultat	262.843	222
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	987	0
Øvrige finansielle omkostninger	-259.652	-209
Resultat før skat	4.178	13
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	4.178	13
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.178	13
Disponeret i alt	4.178	13

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	4.130.001	4.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.130.001</u>	<u>4.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.130.001</u>	<u>4.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	283.104	0
Andre tilgodehavender	4.502	24
Tilgodehavender i alt	<u>287.606</u>	<u>24</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>287.606</u>	<u>24</u>
Aktiver i alt	<u>4.417.607</u>	<u>4.024</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	864.000	864
3 Overført resultat	-367.416	-434
Egenkapital i alt	<u>496.584</u>	<u>430</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.925.931	3.011
Deposita	79.882	77
Anden gæld	385.074	447
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.390.887</u>	<u>3.535</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	49.680	0
Gæld til pengeinstitutter	431.894	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.539	9
Anden gæld	3.023	20
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>530.136</u>	<u>59</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.921.023</u>	<u>3.594</u>
Passiver i alt	<u>4.417.607</u>	<u>4.024</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	3.800.000	3.800
Tilgang i årets løb	95.808	0
Kostpris 31. december 2015	3.895.808	3.800
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	200.000	158
Årets regulering til dagsværdi	34.193	42
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	234.193	200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	4.130.001	4.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,75</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	864.000	800
Kontant kapitalnedsættelse	0	-261
Forhøjelse af kapital ved kontant indbetaling	0	325
	864.000	864
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-433.392	-574
Årets overførte overskud eller underskud	4.178	13
Overført til selskabskapital	0	261
Regulering af renteswap	61.798	-134
	-367.416	-434

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	49.680	2.705.717	2.975.611	3.011
Deposita	0	79.882	79.882	77
	49.680	2.785.599	3.055.493	3.088

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.976 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.130 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en SWAP-aftale med banken med løbetid frem til 2020.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vraa & Hedemann Holding ApS, CVR-nr. 29 42 67 24 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vraa & Hedemann Holding ApS, CVR-nr. 29 42 67 24, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb