



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

JNJ EJENDOMME HOBRO APS
C/O JACOB N. JACOBSEN, LEDSAGERVEJ 45, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. oktober 2019

Jacob Nybo Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JNJ Ejendomme Hobro ApS c/o Jacob N. Jacobsen Ledsagervej 45 9500 Hobro
	CVR-nr.: 31 17 42 36 Stiftet: 3. januar 2008 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Jacob Nybo Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for JNJ Ejendomme Hobro 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 28. september 2019

Direktion:

Jacob Nybo Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JNJ Ejendomme Hobro ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JNJ Ejendomme Hobro ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover 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.

Hobro, den 28. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter fire boligejendomme i Hobro.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		924.501	951.260
Indtægter af kapitalandele.....		5.285.916	2.788.029
Finansielle indtægter.....	1	547	0
Finansielle omkostninger.....	2	-198.268	-313.854
RESULTAT FØR SKAT		6.012.696	3.425.435
Skat af årets resultat.....	3	-50.540	-141.111
ÅRETS RESULTAT		5.962.156	3.284.324
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	107.000
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		5.285.916	2.788.029
Overført resultat.....		676.240	389.295
I ALT		5.962.156	3.284.324

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		20.210.000	20.210.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	20.210.000	20.210.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		10.067.717	4.256.801
Andre værdipapirer.....		2.500	2.500
Finansielle anlægsaktiver.....	5	10.070.217	4.259.301
ANLÆGSAKTIVER.....		30.280.217	24.469.301
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		33.981	0
Andre tilgodehavender.....		21.350	55
Tilgodehavender.....		55.331	55
Likvider.....		163.723	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		219.054	55
AKTIVER.....		30.499.271	24.469.356

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		9.391.049	4.105.133
Overført overskud.....		6.521.780	5.845.540
EGENKAPITAL.....	6	16.037.829	10.075.673
Hensættelse til udskudt skat.....		1.082.653	1.075.995
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.082.653	1.075.995
Gæld til kreditinstitutter.....		11.713.150	11.957.607
Depositum.....		303.600	303.600
Selskabsskat.....		9.882	0
Anden gæld.....		276.886	369.181
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	12.303.518	12.630.388
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	313.120	276.467
Gæld til pengeinstitutter.....		0	32.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.875	30.875
Gæld til associerede virksomheder.....		500.000	0
Selskabsskat.....		85.170	206.163
Anden gæld.....		138.806	133.507
Periodeafgrænsningsposter.....		7.300	7.300
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.075.271	687.300
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.378.789	13.317.688
PASSIVER.....		30.499.271	24.469.356
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	547	0	
	547	0	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	198.268	313.854	
	198.268	313.854	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.882	137.170	
Regulering af udskudt skat.....	6.658	3.941	
	50.540	141.111	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		15.549.358	
Kostpris 30. juni 2019.....		15.549.358	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		4.660.642	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....		4.660.642	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		20.210.000	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af udlejningsejendomme i Hobro. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, mægler vurdering, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 5,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 5,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

NOTER

						Note	
Finansielle anlægsaktiver							5
			Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre værdipapirer		
Kostpris 1. juli 2018.....			151.668		2.500		
Tilgang.....			525.000		0		
Kostpris 30. juni 2019.....			676.668		2.500		
Opskrivninger 1. juli 2018.....			4.105.133		0		
Årets opskrivninger			5.285.916		0		
Opskrivninger 30. juni 2019.....			9.391.049		0		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....			10.067.717		2.500		
Egenkapital							6
				Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt	
	Anpartskapital						
Egenkapital 1. juli 2018.....	125.000	4.105.133	5.845.540	10.075.673			
Forslag til resultatdisponering.....		5.285.916	676.240	5.962.156			
Egenkapital 30. juni 2019.....	125.000	9.391.049	6.521.780	16.037.829			
Langfristede gældsforpligtelser							7
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo		
Gæld til kreditinstitutter.....	11.933.974	220.824	10.843.739	12.141.778	184.171		
Depositum.....	303.600	0	0	303.600	0		
Selskabsskat.....	9.882	0	0	0	0		
Anden gæld.....	369.182	92.296	0	461.477	92.296		
	12.616.638	313.120	10.843.739	12.906.855	276.467		

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JNJ Holding Hobro ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.934 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 20.210 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.250 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Disse er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Medarbejderforhold**10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2017/18: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JNJ Ejendomme Hobro ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.