

# JN HOLDINGSELSKAB ApS

Hjerding Strandvej 175  
6710 Esbjerg V

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2019**

---

**Kasper Nim**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JN HOLDINGSELSKAB ApS  
Hjerting Strandvej 175  
6710 Esbjerg V

CVR-nr: 33577338  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg  
DK Danmark  
CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016976012

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for JN Holdingselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31/05/2019

**Direktion**

Johnny Nim

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JN HOLDINGSELSKAB ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JN HOLDINGSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 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 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2**

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere.

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Esbjerg, 31/05/2019

Henning Tønder Olesen , mne27864

statsautoriseret revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at fungere som holdingselskab for andre selskaber samt investering i ejendomme.

## Udvikling i regnskabsåret

Årsrapporten for 2018 udviser et overskud på TDKK 132 mod sidste års overskud på TDKK 988. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 TDKK 3.784.

Regnskabsårets resultat og udvikling anses for tilfredsstillende.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.



# Anvendt regnskabspraksis

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

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 32 undladt at oplyse omsætningen i den officielle årsrapport.

## 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, fællesudgifter m.v..

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til kontorartikler, forsikringer, mødeudgifter m.v..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v..

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris 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 for grunde og bygninger er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes markedsløje. Der er i opgørelsen taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den estimerede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdi med tode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat før skat for året under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktivet på salgstidspunktet, samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel værdi.

### **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 a conto skatter.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>500.890</b>	<b>516.548</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-59.748	108.853
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		-150.181	573.680
Andre finansielle indtægter .....		1.448	551
Andre finansielle omkostninger .....		-85.840	-124.551
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>206.569</b>	<b>1.075.081</b>
Skat af årets resultat .....		-96.382	-86.805
<b>Årets resultat</b> .....		<b>110.187</b>	<b>988.276</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		833.453	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-209.929	682.533
Overført resultat .....		-513.337	-444.257
<b>I alt</b> .....		<b>110.187</b>	<b>988.276</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		816.396	816.396
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>816.396</b>	<b>816.396</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		916.641	1.066.822
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.963.030	2.022.778
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.879.671</b>	<b>3.089.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.696.067</b>	<b>3.905.996</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	125.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.688.566	2.724.166
Andre tilgodehavender .....		13.515	55.210
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3	58.528	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.760.609</b>	<b>2.904.376</b>
Likvide beholdninger .....		39.861	894
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.800.470</b>	<b>2.905.270</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.496.537</b>	<b>6.811.266</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		2.849.054	3.572.320
Forslag til udbytte .....		833.453	750.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.762.507</b>	<b>4.402.320</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		603.139	608.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>603.139</b>	<b>608.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.965	4.929
Gæld til banker .....		569.518	1.650.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	4.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	5.123
Skyldig selskabsskat .....		501.925	104.999
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		54.483	30.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.130.891</b>	<b>1.800.859</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.734.030</b>	<b>2.408.946</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.496.537</b>	<b>6.811.266</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	1.764.435	1.807.885	750.000	4.402.320
Betalt udbytte .....	0	0	0	-750.000	-750.000
Årets resultat .....	0	-209.929	-513.337	833.453	110.187
Egenkapital, ultimo .....	80.000	1.554.506	1.294.548	833.453	3.762.507

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Materielle anlægsaktiver kr.</b>
Kostpris primo	816.396
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>816.396</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>816.396</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne	5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægterne	1%
Gennemsnitlig afkastkrav i %	5,25%

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	80.001	1.245.164
Tilgang	0	
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.001</b>	<b>1.245.164</b>
Nettoopskrivninger primo	986.821	777.614
Andel i årets resultat jf. note	-150.181	-59.748
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>836.640</b>	<b>717.866</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>916.641</b>	<b>1.963.030</b>

## 3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende på balancedagen til direktion, kr. 58.528.

Årets tilskrevne rente, kr. 982.

Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med 10,05%.



#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der tinglyst ejerpantebreve på i alt TDKK 755 med sikkerhed for ejendomme.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0