

JN EJENDOMME, ESBJERG ApS

Hjerding Strandvej 175
6710 Esbjerg V

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Kasper Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JN EJENDOMME, ESBJERG ApS
Hjerting Strandvej 175
6710 Esbjerg V

CVR-nr: 35247572
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016976012

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for JN Ejendomme, Esbjerg 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.

Esbjerg, den 24/05/2016

Direktion

Johnny Nim

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JN EJENDOMME, ESBJERG ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JN EJENDOMME, ESBJERG ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Esbjerg, 24/05/2016

Henning Tønder Olesen
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 foretage køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning.

Udvikling i regnskabsåret

Årsrapporten for 2015 udviser et underskud på TDKK 178 mod sidste års undskud på TDKK 179. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 TDKK -389.

Regnskabsårets resultat og udvikling anses for mindre tilfredsstillende, men dog forventet.

Selskabet har mistet sin selskabskapital. Det forventes, at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening i det kommende regnskabsår. Selskabet forventer, at kunne præstere en øget omsætning i det kommende regnskabsår.

Der er fra JN Holdingselskab ApS udarbejdet støtteerklæring for de kommende regnskabsår.

Forventninger for det kommende år

Ledelsen i selskabet forventer i det kommende år, at kunne realisere et nul resultat.

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.

Regnskabsgrundlag

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

Den 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. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		42.418	-80.076
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-39.085	-36.281
Resultat af ordinær primær drift		3.333	-116.357
Andre finansielle indtægter		0	8
Øvrige finansielle omkostninger		-223.375	-124.207
Ordinært resultat før skat		-220.042	-240.556
Skat af årets resultat	1	41.610	61.402
Årets resultat		-178.432	-179.154
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-178.432	-179.154
I alt		-178.432	-179.154

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		10.078.356	5.263.236
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		292.394	444.979
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.370.750	5.708.215
Anlægsaktiver i alt		10.370.750	5.708.215
Tilgodehavende skat		44.110	131.982
Tilgodehavender i alt		44.110	131.982
Likvide beholdninger			8
Omsætningsaktiver i alt		44.110	131.990
Aktiver i alt		10.414.860	5.840.205

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		-469.321	-290.889
Egenkapital i alt	3	-389.321	-210.889
Hensættelse til udskudt skat		30.500	28.000
Hensatte forpligtelser i alt		30.500	28.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.978.277	3.061.292
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.978.277	3.061.292
Gæld til realkreditinstitutter		84.515	87.364
Gæld til banker		4.466.502	286.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		450.000	537.810
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.135.262	2.007.423
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		659.125	42.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.795.404	2.961.802
Gældsforpligtelser i alt		10.773.681	6.023.094
Passiver i alt		10.414.860	5.840.205

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	44.110	70.658
Ændring af udskudt skat	-2.500	-8.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	-1.256
	41.610	61.402

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.263.236	490.330
Tilgang	4.815.120	-113.500
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	10.078.356	376.830
Af- og nedskrivning primo	0	-45.351
Årets afskrivning	0	-39.085
39.085Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-84.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.078.356	292.394

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	80.000	-290.889	0	-210.889
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets resultat	0	-178.432	0	-178.432
Egenkapital ultimo	80.000	-469.321	0	-389.321

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.062.792	84.515	344.528	2.633.751
	3.062.792	84.515	344.528	2.633.751

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt selskabskapitalen og den fortsatte drift er afhængig af positiv fremtidig indtjening. Selskabet forventer at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Udskudt skat er aktiveret under forudsætning af forventning om fremtidig positiv indtjening.

Ledelsen forventer dog, at likviditetsberedskabet er tilfredsstillende for den kommende periode og tilstrækkelig for at gennemføre driften. Som følge heraf er årsrapporten 2015 udarbejdet under forudsætning af fremtidig drift.

Der er fra JN Holdingselskab ApS lavet støtteerklæring gældende for det kommende regnskabsår.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst 3 stk. realkreditpantebreve på i alt TDKK 2.631 med pant i ejendommene beliggende Sønderklit 58 og Strandklit 108 i Skagen.

Til sikkerhed for mellemværende med Skjern Bank er bankkonto pantsat, og der er tinglyst ejerpantebrev på TDKK 3.800 med pant i Murmanskgade 3, 4.tv i Nordhavn.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord er der tinglyst ejerpantebrev på TDKK 200 med pant i ejendommen Kronprinsensgade 90, 2. th i Esbjerg.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforening og ejerforening er der tinglyst TDKK 45 med panti ejendommen Murmanskgade 3, 4. tv i Nordhavn.

Til sikkerhed for moderselskabs mellemværende med Spar Nord er der tinglyst ejerpantebrev på TDKK 1.250 med pant i ejendommen Parkvej 108 i Esbjerg V.