

# **JN EJENDOMME, ESBJERG ApS**

Hjerting Strandvej 175  
6710 Esbjerg V

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2017**

---

**Kasper Andersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 35247572  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 30/05/2017

**Direktion**

Johnny Nim

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JN EJENDOMME, ESBJERG ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JN EJENDOMME, ESBJERG ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Esbjerg, 30/05/2017

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 1.339 mod sidste års underskud på TDKK 178. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2016 TDKK 950.

Regnskabsårets resultat og udvikling anses for tilfredsstillende.

## 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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.

## Års regnskabslovens 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 omfatter de lejebeløb, som kan henføres til regnskabsåret.

### 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 aflcastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes markedsleje. 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.

### 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 tids-punkt, 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 12.900 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.944.922</b>	<b>42.418</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-39.085	-39.085
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.905.837</b>	<b>3.333</b>
Andre finansielle indtægter .....		5.478	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-195.939	-223.375
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.715.376</b>	<b>-220.042</b>
Skat af årets resultat .....	1	-376.038	41.610
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.339.338</b>	<b>-178.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.339.338	-178.432
<b>I alt</b> .....		<b>1.339.338</b>	<b>-178.432</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		9.800.016	10.078.356
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		253.309	292.394
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.053.325</b>	<b>10.370.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.053.325</b>	<b>10.370.750</b>
Tilgodehavende skat .....		23.886	44.110
Andre tilgodehavender .....		1.125.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.148.886</b>	<b>44.110</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.148.886</b>	<b>44.110</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.202.211</b>	<b>10.414.860</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		870.017	-469.321
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>950.017</b>	<b>-389.321</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		430.424	30.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>430.424</b>	<b>30.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.352.676	3.062.792
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.352.676</b>	<b>2.978.277</b>
Gæld til banker .....		4.408.998	4.466.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		457.311	450.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.405.564	2.135.262
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		197.221	659.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.469.094</b>	<b>7.795.404</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.821.770</b>	<b>10.773.681</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.202.211</b>	<b>10.414.860</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital my. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	-469.321	-389.321
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	1.339.338	1.339.338
Egenkapital, ultimo .....	80.000	870.017	950.017

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

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	23.886	44.110
Ændring af udskudt skat	-399.924	-2.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-376.038</u>	<u>41.610</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	10.078.356	376.830
Tilgang	0	0
Afgang	-2.083.340	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.078.356</b>	<b>376.830</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-84.436
Årets afskrivning	0	-39.085
Årets værdiregulering	1.805.000	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>1.805.000</b>	<b>-123.521</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.800.016</b>	<b>253.309</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Forventet tomgangsleje i % af lej eindtægterne	3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3%
Gennemsnitlig afkastkrav i %	4%

## 3. 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 grundejerforening og ejerforening er der tinglyst TDKK 45 med pant i 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.

