

JN EJENDOMME, ESBJERG 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
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 35247572

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Esbjerg, den 31/05/2019

Direktion

Johnny Nim

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 2018 udviser et underskud på TDKK 146 mod sidste års overskud på TDKK 113. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 TDKK 917.

Regnskabsårets resultat og udvikling anses ikke 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 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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Skagen Mælgeren.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgpris på investeringsejendomme.

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 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.
Bruttoresultat		-76.413	357.066
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.224	-39.085
Resultat af ordinær primær drift		-90.637	317.981
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-97.272	-188.683
Ordinært resultat før skat		-187.909	129.298
Skat af årets resultat	1	41.854	-16.618
Årets resultat		-146.055	112.680
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-146.055	112.680
I alt		-146.055	112.680

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		2.019.398	4.535.556
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	214.224
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.019.398	4.749.780
Anlægsaktiver i alt		2.019.398	4.749.780
Tilgodehavende skat		33.406	0
Andre tilgodehavender		125.000	5.793.156
Tilgodehavender i alt		158.406	5.793.156
Likvide beholdninger		2.477.725	1.000.000
Omsætningsaktiver i alt		2.636.131	6.793.156
Aktiver i alt		4.655.529	11.542.936

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		836.642	982.697
Egenkapital i alt		916.642	1.062.697
Hensættelse til udskudt skat		23.298	31.746
Hensatte forpligtelser i alt		23.298	31.746
Gæld til realkreditinstitutter		952.743	2.191.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt		952.743	2.191.080
Gæld til realkreditinstitutter		36.865	80.863
Gæld til banker		497.902	4.473.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser		450.000	450.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.685.779	2.724.166
Skyldig selskabsskat		0	415.296
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		92.300	84.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	29.816
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.762.846	8.257.413
Gældsforpligtelser i alt		3.715.589	10.448.493
Passiver i alt		4.655.529	11.542.936

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

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	982.697	1.062.697
Årets resultat	0	-146.055	-146.055
Egenkapital, ultimo	80.000	836.642	916.642

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

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	-8.448	-415.296
Ændring af udskudt skat	-33.406	398.678
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-41.854	-16.618

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.535.556	376.830
Tilgang	0	0
Afgang	-2.516.158	-376.830
Kostpris ultimo	2.019.398	0
Af- og nedskrivning primo	0	-162.606
Tilbageførsel af afskrivning tidl. år	0	162.606
Årets værdiregulering	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.019.398	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på

sammenlignelige handler og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med

fastlæggelsen af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der tinglyst realkreditpantebrev på i alt TDKK 900 med pant i ejendommen beliggende Sønderklit 58 i Skagen.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0