

Jenabo ApS

Poul Anker Bechs Vej 144, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 39 40 81 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2020.

John Dahl Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Jenabo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 29. juni 2020

Direktion

John Dahl Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Jenabo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jenabo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. juni 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jenabo ApS Poul Anker Bechs Vej 144 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 39 40 81 47
	Stiftet: 13. marts 2018
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Dahl Pedersen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive udlejningsvirksomhed med boligudlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på -218 t.kr. Den negative værdiregulering relaterer sig til afhændelse af ejendom som ikke passede ind i ejendomsporteføljen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	500.269	446
Værdiregulering af investeringsejendomme	-218.347	124
1 Personaleomkostninger	-55.836	-2
Driftsresultat	226.086	568
Øvrige finansielle omkostninger	-351.025	-188
Resultat før skat	-124.939	380
Skat af årets resultat	30.844	-90
Årets resultat	-94.095	290
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	290
Disponeret fra overført resultat	-94.095	0
Disponeret i alt	-94.095	290

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	320.000	0
3 Investeringsejendomme	14.300.000	15.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.620.000</u>	<u>15.900</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.620.000</u>	<u>15.900</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	24.778	0
Andre tilgodehavender	2.937	3
Tilgodehavender i alt	<u>27.715</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger	<u>9.827</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>37.542</u>	<u>4</u>
Aktiver i alt	<u>14.657.542</u>	<u>15.904</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
4 Overkurs ved emission	0	1.930
5 Overført resultat	2.126.011	290
Egenkapital i alt	2.176.011	2.270
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	269.320	368
Hensatte forpligtelser i alt	269.320	368
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	8.943.400	9.437
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.943.400	9.437
6 Kortfristet del af langfristet gæld	347.200	967
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.328	2
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.442.428	2.509
Selskabsskat	0	32
Anden gæld	461.855	319
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.268.811	3.829
Gældsforpligtelser i alt	12.212.211	13.266
Passiver i alt	14.657.542	15.904
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	53.752	2
Andre omkostninger til social sikring	1.420	0
Personalemkostninger i øvrigt	664	0
	55.836	2
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2019	320.000	0
Kostpris 31. december 2019	320.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	320.000	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	15.776.484	7.195
Tilgang i årets løb	0	8.581
Afgang i årets løb	-1.443.983	0
Kostpris 31. december 2019	14.332.501	15.776
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	123.516	0
Årets regulering til dagsværdi	0	124
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-156.017	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	-32.501	124
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	14.300.000	15.900

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,0

4. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission 1. januar 2019	1.930.358	1.930
Overført til overført resultat	<u>-1.930.358</u>	<u>0</u>
	0	1.930

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	289.748	0
Årets overførte overskud eller underskud	-94.095	290
Overført fra overkurs ved emission	<u>1.930.358</u>	<u>0</u>
	<u>2.126.011</u>	<u>290</u>

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	<u>9.290.600</u>	<u>347.200</u>	<u>8.943.400</u>	<u>7.965.000</u>
	<u>9.290.600</u>	<u>347.200</u>	<u>8.943.400</u>	<u>7.965.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for et fuldt offentlig støttet realkredilån på 351 t.kr., er der givet pant på 520 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 8.350 t.kr. Det offentligt støttede lån er ikke indregnet i årsrapporten, da lånet ikke forventes at medføre økonomiske forpligtelser for selskabet.

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 9.975 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jenabo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.