

# Jenabo ApS

Poul Anker Bechs Vej 144, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 39 40 81 47

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2021.

---

John Dahl Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 22. marts 2021

**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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 22. marts 2021

### 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

Årets bruttofortjeneste udgør 927 t.kr. mod 500 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 465 t.kr. mod -94 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har kun i et mindre omfang været påvirket af Covid-19. Selskabet har foretaget de nødvendige tilpasninger og forventer ikke, at Covid-19 vil påvirke selskabet i et væsentligt omfang det kommende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>927.020</b>	<b>500</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	320.693	-218
1 Personaleomkostninger	-5.082	-56
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.242.631</b>	<b>226</b>
Andre finansielle indtægter	150	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-646.050	-351
<b>Resultat før skat</b>	<b>596.731</b>	<b>-125</b>
Skat af årets resultat	-131.397	31
<b>Årets resultat</b>	<b>465.334</b>	<b>-94</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	465.334	0
Disponeret fra overført resultat	0	-94
<b>Disponeret i alt</b>	<b>465.334</b>	<b>-94</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	320
4 Investeringsejendomme	29.050.000	14.300
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.050.000</u>	<u>14.620</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.050.000</u></b>	<b><u>14.620</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	94.000	25
Andre tilgodehavender	2.653	3
Periodeafgrænsningsposter	10.788	0
Tilgodehavender i alt	<u>107.441</u>	<u>28</u>
Likvide beholdninger	<u>26.883</u>	<u>10</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>134.324</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.184.324</u></b>	<b><u>14.658</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
5 Overført resultat	2.591.345	2.126
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.641.345</b>	<b>2.176</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	400.717	269
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>400.717</b>	<b>269</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	20.573.215	8.944
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.573.215	8.944
6 Kortfristet del af langfristet gæld	449.600	347
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.255	17
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.399.505	2.442
Anden gæld	700.687	463
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.569.047	3.269
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.142.262</b>	<b>12.213</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.184.324</b>	<b>14.658</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	5.082	54
Andre omkostninger til social sikring	0	1
Personalemkostninger i øvrigt	0	1
	<b>5.082</b>	<b>56</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	646.050	351
	<b>646.050</b>	<b>351</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2020	320.000	320
Afgang i årets løb	-320.000	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>320</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	14.332.500	15.776
Tilgang i årets løb	14.429.307	0
Afgang i årets løb	0	-1.444
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>28.761.807</b>	<b>14.332</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-32.500	124
Årets regulering til dagsværdi	320.693	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-156
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>288.193</b>	<b>-32</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>29.050.000</b>	<b>14.300</b>

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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	4,48
------------------------------------	------

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2020	2.126.011	290
Årets overførte overskud eller underskud	465.334	-94
Overført fra overkurs ved emission	0	1.930
	<u>2.591.345</u>	<u>2.126</u>

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	21.022.815	449.600	20.573.215	18.875.200
	<u>21.022.815</u>	<u>449.600</u>	<u>20.573.215</u>	<u>18.875.200</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for et fuldt offentlig støttet realkredilån på 335 t.kr., er der givet pant på 520 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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 21.683 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.

### 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 og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### 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 nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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