

# Furesø Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab

Rådhusstorvet 7  
3520 Farum  
Tlf. 78 79 70 00  
Fax 78 79 70 01  
CVR Nr. 27 96 99 33

**JN Invest og Bolig ApS  
(PH Vin-import ApS)  
Bakkesvinget 23  
3550 Slangerup**

**CVR.NR. 24 24 39 07**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2020

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	side	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	4
Selskabsoplysninger	side	5
Ledelsesberetning	side	6
Anvendt regnskabspraksis	side	7
Resultatopgørelse	side	11
Balance	side	12
Noter til regnskabet	side	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for JN Invest og Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 25. februar 2020

### Direktion

---

Per Jesper Nilausen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i JN Invest og Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JN Invest og Bolig ApS for perioden 1. januar 2019 – 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 revisorer's 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.

Farum, den 25. februar 2020

**Furesø Revision**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
**Rådhusstorvet 7, 1**  
**3520 Farum**  
**Cvr.nr. 27 96 99 33**

Preben Rasmussen  
Registreret revisor  
ID mne7581



## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn:	JN Invest og Bolig ApS
Adresse:	Bakkesvinget 23 3550 Slangerup
CVR.nr.:	24 24 39 07
Selskabskapital:	125.000
Direktion:	Per Jesper Nilausen
Revisor:	Furesø Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Rådhusørvet 7,1 3520 Farum

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af handel med værdipapirer og ejendomsudlejning, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, hvorfor ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet forventer en positiv drift i det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabspraksis er som følger:

### 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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til betalingsdagens kurs.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringsprincippet.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, mv.

**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 poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

**BALANCE****Materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af foretagne lineære afskrivninger.

Andel af ubebygget grund er indregnet til anskaffelsessum.

De anvendte afskrivningssatser er beregnet efter følgende åremål:

	Levetid	Scrapværdi af anskaf.sum
Udlejningsejendom	50 år	75%
Goodwill	7 år	0%
Driftsmidler	5 år	0%

Driftsmidler med en anskaffelsessum på kr. 13.800, eller med en forventet levetid på under 3 år, udgiftsføres i anskaffelsesåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Materielle og immaterielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Skøn af restværdi/scrapværdi af materielle anlægsaktiver er ændret i forhold til tidligere år, hvor der ikke har været indregnet restværdi/scrapværdi.

Ændringen af det regnskabsmæssige skøn har forbedret årets resultat i forhold til tidligere år med t.kr. 30.

Selskabets egenkapital primo er som følge af ovenstående ændre med t. kr. 101. Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles til nominel værdi.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børsværdi) på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender ved aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 indenfor 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2019

### NOTE

		2018 tkr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	69.506
1	Personaleomkostninger	-460.000
2	Afskrivninger	-10.100
	<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	-400.593
	Finansielle indtægter	552.456
	Finansielle udgifter	-27.752
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	124.111
3	Skat af årets resultat	-14.219
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	109.892
	<b>Forslag til resultatdisposition</b>	
	Udlodning af udbytte	200.000
	Overførsel til næste år	-90.108
	<b>Disponeret i alt</b>	109.892

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

NOTE			2018 tkr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Bygninger og grunde	1.990.145	1.899
	Driftsmidler og inventar	0	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.990.145</u>	<u>1.899</u>
	Goodwill	0	0
5	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.990.145</u>	<u>1.899</u>
	Andre tilgodehavender	40.801	0
	Tilgodehavende selskabsskat	49.052	42
6	Skatteaktiv	46.417	56
	Periodeafgrænsning	4.355	4
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>140.625</u>	<u>102</u>
	Værdipapirer	1.758.803	1.754
	Likvide beholdninger	7.186	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.906.614</u>	<u>1.857</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.896.759</u></u>	<u><u>3.756</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

NOTE			2018 tkr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	125.000	125
	Udloddet udbytte	200.000	100
	Overført resultat	2.238.082	2.224
7	<b>Egenkapital</b>	<u>2.563.082</u>	<u>2.449</u>
	Udskudt skat	0	0
	<b>Hensættelser til udskudt skat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Realkredit	987.131	0
	<b>Langfristet gæld</b>	<u>987.131</u>	<u>0</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	35.800	0
	Pengeinstitut	0	494
	Skyldig selskabsskat	0	0
	Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	35.747	798
	Anden gæld	275.000	15
	<b>Kortfristet gæld</b>	<u>346.547</u>	<u>1.307</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.333.678</u>	<u>1.307</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.896.759</u>	<u>3.756</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualforpligtelser		



## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		2018 tkr.		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Lønninger og gager	460.000	0	
	Skattefri kørselsgodtgørelse	0	0	
	Øvrige personaleomkostninger	0	0	
		<u>460.000</u>	<u>0</u>	
	Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2</b>	<b>Afskrivninger</b>			
	Goodwill	0	0	
	Tab ved salg af ejendom	0	0	
	Ejendom	10.100	40	
		<u>10.100</u>	<u>40</u>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af skattepligtig indkomst	929	0	
	Regulering af tidligere års skat	124	-1	
	Regulering af udskudt skat	13.166	-56	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>14.219</u>	<u>-58</u>	
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Inventar og driftsmidler</b>	<b>Ubebygget grund 20%</b>	<b>Bakke- svinget 7</b>
	Anskaffelsessum primo	16.875	14.000	2.019.910
	Tilgang	0	0	0
	Afgang	0	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	<u>16.875</u>	<u>14.000</u>	<u>2.019.910</u>
	Af- og nedskrivning primo	-16.875	0	-134.661
	Regulering primo	0	0	100.996
	Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
	Årets afskrivninger	0	0	-10.100
	Af- og nedskriv. ultimo	<u>-16.875</u>	<u>0</u>	<u>-43.765</u>
	Bogført værdi pr. ultimo	<u>0</u>	<u>14.000</u>	<u>1.976.145</u>
	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 vedr. Bakkesvinget 7			<u>1.850.000</u>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

<b>5</b>	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>Goodwill</b>
	Anskaffelsessum primo	455.000
	Tilgang	0
	Afgang	0
		<hr/>
	Anskaffelsessum ultimo	455.000
		<hr/>
	Af- og nedskrivning primo	-455.000
	Tilbageførte afskrivninger	0
	Årets afskrivninger	0
		<hr/>
	Af- og nedskrivninger ultimo	-455.000
		<hr/>
	Bogført værdi pr. ultimo	0
		<hr/> <hr/>

### 6 Skatteaktiv

Værdiansættelsen afhænger af den fremtidige indtjening. Det udskudte skatteaktiv er værdisat til 50%, idet den fremtidige indtjening afhænger af udviklingen i værdipapirerne.

<b>7</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Udloddet udbytte</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkap. i alt</b>
	Saldo primo	125.000	100.000	2.224.027	2.449.027
	Regulering primo	0	0	104.163	104.163
	Betalt udbytte	0	-100.000	0	-100.000
	Årets bevægelser	0	200.000	-90.108	109.892
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		125.000	200.000	2.238.082	2.563.082
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Selskabskapitalen består af 125 stk. anparter a kr. 1.000.

### 8 Langfristet gæld

	<b>u/1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Gæld i alt</b>
Realkredit	35.800	143.200	1.022.931
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	35.800	143.200	1.022.931
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For kassekredit max. kr. 500.000 i pengeinstitut, er der afgivet selvskyldnerkaution af kapitalejeren.

Der er udstedt et pantebrev kr. 10.000, hvor kreditor er Byrde lyst pantstiftende.

### 10 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Per Jesper Nilausen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-024706116792  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 10:29:36  
Underskrevet med NemID

## Per Jesper Nilausen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-024706116792  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 10:29:36  
Underskrevet med NemID

## Preben Rasmussen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 74414008  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 10:37:42  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0eb128f1kMkU52146145

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).