

# JCN Invest ApS

Strandvej 1 D, st. mf., 6400 Sønderborg

CVR-nr. 28 59 99 19

## Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2023

Dirigent:



Karin Bonde-Poulsen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JCN Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. november 2023  
Direktion:



Karin Bonde-Poulsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JCN Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JCN Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 7. november 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Karen Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne40029

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JCN Invest ApS
Adresse, postnr., by	Strandvej 1 D, st. mf., 6400 Sønderborg
CVR-nr.	28 59 99 19
Stiftet	29. maj 1970
Hjemstedskommune	Sønderborg Kommune
Regnskabsår	1. maj 2022 - 30. april 2023
Direktion	Karin Bonde-Poulsen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 54.932 kr. mod et overskud på 27.997 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på 1.661.681 kr.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-2.851	77.699
	Finansielle indtægter	9.851	25.860
	Finansielle omkostninger	-61.932	-75.562
	<b>Årets resultat</b>	<b>-54.932</b>	<b>27.997</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	58.900	57.200
	Overført resultat	-113.832	-29.203
		<b>-54.932</b>	<b>27.997</b>

Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	490.349	480.000
		<u>490.349</u>	<u>480.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>490.349</u>	<u>480.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.776	0
	Tilgodehavende selskabsskat	7.734	10.274
	Andre tilgodehavender	160.162	143.062
	Periodeafgrænsningsposter	6.717	68.394
		<u>234.389</u>	<u>221.730</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>1.093.275</u>	<u>1.357.190</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>236.448</u>	<u>166.126</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.564.112</u>	<u>1.745.046</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>2.054.461</u></u>	<u><u>2.225.046</u></u>

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	501.000	501.000
	Overført resultat	1.101.781	1.215.613
	Foreslået udbytte	58.900	57.200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.661.681</u>	<u>1.773.813</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.395	124.204
	Deposita	207.025	229.825
	Anden gæld	46.687	14.655
	Periodeafgrænsningsposter	88.673	82.549
		<u>392.780</u>	<u>451.233</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>392.780</u>	<u>451.233</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>2.054.461</u></u>	<u><u>2.225.046</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Afledte finansielle instrumenter
- 5 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	501.000	1.215.613	57.200	1.773.813
Overført via resultatdisponering	0	-113.832	58.900	-54.932
Udloddet udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Egenkapital 30. april 2023	<u>501.000</u>	<u>1.101.781</u>	<u>58.900</u>	<u>1.661.681</u>

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCN Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Balancen

#### Deposita, finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter depositum på lejemål indregnet til kostpris.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet) på balancedagen.

Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår samt periodiseret husleje.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 3 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Deposita, finansielle anlægsaktiver
Kostpris 1. maj 2022	480.000
Tilgange	10.349
Kostpris 30. april 2023	490.349
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	490.349

#### 4 Afledte finansielle instrumenter

##### Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Aktier og obligationer
Dagsværdi, ultimo	1.093.275
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-35.285
Dagsværdiniveau	1

#### 5 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. april 2023.