



JN Invest Odense ApS

Majas Alle 3, 5250 Odense SV

CVR-nr. 29 93 97 21

Årsrapport for 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023

Jan Allan Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

5

Balance 30. september

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JN Invest Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 18. december 2023

Direktion

Jan Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JN Invest Odense ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JN Invest Odense ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. december 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33677

Selskabsoplysninger

Selskabet	JN Invest Odense ApS Majas Alle 3 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 29 93 97 21
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Odense
Direktion	Jan Nielsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er i følge vedtægterne formueforvaltning og investering samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.882.067, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 23.304.187.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Bruttotab		-2.016	-2
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.425.713	1.328
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		168.412	370
Finansielle indtægter	3	286.599	280
Finansielle omkostninger	4	-19.800	-55
Resultat før skat		1.858.908	1.921
Skat af årets resultat	5	23.159	-51
Årets resultat		1.882.067	1.870
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.594.125	1.582
Overført resultat		-712.058	-712
		1.882.067	1.870

Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	18.732.890	9.807
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	3.372.471	3.204
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		35.767	1.589
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	3.451
Finansielle anlægsaktiver		22.141.128	18.051
Anlægsaktiver i alt		22.141.128	18.051
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		196.822	2.309
Andre tilgodehavender		1.429.330	1.396
Selskabsskat		9.950	29
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		186.015	123
Tilgodehavender		1.822.117	3.857
Værdipapirer		478.737	883
Værdipapirer		478.737	883
Likvide beholdninger		59.983	0
Omsætningsaktiver i alt		2.360.837	4.740
Aktiver i alt		24.501.965	22.791

Balance 30. september

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.021.813	8.427
Overført resultat		12.157.374	12.870
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Egenkapital		23.304.187	22.422
Banker		0	193
Gæld til tilknyttede virksomheder		626.023	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		372.743	4
Selskabsskat		199.012	172
Kortfristede gældsforpligtelser		1.197.778	369
Gældsforpligtelser i alt		1.197.778	369
Passiver i alt		24.501.965	22.791
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	8.427.688	12.869.432	1.000.000	22.422.120
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	1.594.125	-712.058	1.000.000	1.882.067
Egenkapital 30. september	125.000	10.021.813	12.157.374	1.000.000	23.304.187

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	TDKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Aktier		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>46.073</u>	<u>-42.374</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>478.737</u>	<u>883.382</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.644	143
Renteindtægter fra associerede virksomheder	20.965	104
Andre finansielle indtægter	<u>259.990</u>	<u>33</u>
	<u>286.599</u>	<u>280</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.320	0
Andre finansielle omkostninger	13.480	13
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>42</u>
	<u>19.800</u>	<u>55</u>

Noter

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	12.997	49
Årets udskudte skat	-36.156	2
	<u>-23.159</u>	<u>51</u>

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. oktober	4.100.001	3.000
Tilgang i årets løb	7.500.000	2.000
Afgang i årets løb	0	-900
Kostpris 30. september	<u>11.600.001</u>	<u>4.100</u>
Værdireguleringer 1. oktober	5.707.176	4.379
Årets resultat	<u>1.425.713</u>	<u>1.328</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>7.132.889</u>	<u>5.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>18.732.890</u>	<u>9.807</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ELN Invest ApS	Odense	100%	15.696.590	592.627
JN Ejendomme Odense ApS	Odense	67%	1.392.922	573.771
JN Ejendomme VB ApS	Odense	55%	3.832.071	819.169

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober	<u>481.000</u>	<u>481</u>
Kostpris 30. september	<u>481.000</u>	<u>481</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	TDKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. oktober	2.723.059	2.466
Årets resultat	205.616	257
Afskrivning på goodwill	-37.204	0
Værdireguleringer 30. september	<u>2.891.471</u>	<u>2.723</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.372.471</u>	<u>3.204</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. september	<u>186.019</u>	<u>223</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Dalum Ejendomsselskab ApS	Odense Kommune	25%	12.745.807	822.464

Noter

8 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

JN Invest Odense ApS har stillet pro rata hæftelse på 55 % af JN Ejendomme VB ApS samlede gæld til Nykredit.

JN Invest Odense ApS har stillet kaution overfor JN Ejendomme Odense ApS' mellemværende med Jyske Finans. Kautionen er maksimeret til kr. 500.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Invest Odense ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

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 -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JN Invest Odense ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

JN Invest Odense ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 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 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.