

# **JN Invest Odense ApS**

**Majas Alle 3, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 29 93 97 21**

**Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2021

---

Jan 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 til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 3. december 2021

### **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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 3. december 2021

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

Jeppe Pedersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

|           |  |
|-----------|--|
| Selskabet | JN Invest Odense ApS<br>Majas Alle 3<br>5250 Odense SV |
|           | CVR-nr.: 29 93 97 21                                   |
|           | Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021 |
|           | 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 4.934.703, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 21.552.252.

## 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 | 2020/21          | 2019/20      |
|--|------|------------------|--------------|
|  |      | kr.              | t.kr.        |
| <b>Bruttotab</b>   |      | <b>-377</b>      | <b>-1</b>    |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      |      | 2.057.939        | 1.203        |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      |      | 2.340.770        | 1.282        |
| Finansielle indtægter                                      | 2    | 586.009          | 154          |
| Finansielle omkostninger                                   |      | -2.704           | -20          |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>4.981.637</b> | <b>2.618</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 3    | -46.934          | 49           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>4.934.703</b> | <b>2.667</b> |
| <br>   |      |                  |              |
| Foreslået udbytte  |      | 1.000.000        | 113          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 412.486          | 1.486        |
| Overført resultat  |      | 3.522.217        | 1.068        |
|  |      | <b>4.934.703</b> | <b>2.667</b> |

## Balance 30. september

|  | Note | 2020/21           | 2019/20       |
|--|------|-------------------|---------------|
|  |      | kr.               | t.kr.         |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |               |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 4    | 7.379.404         | 5.221         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 5    | 2.946.892         | 5.255         |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder   |      | 1.500.000         | 0             |
| Tilgodehavender i associerede virksomheder   |      | 3.361.420         | 0             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>15.187.716</b> | <b>10.476</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>15.187.716</b> | <b>10.476</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.530.459         | 3.321         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 1.279.630         | 896           |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 1.749             | 49            |
| Selskabsskat                                 |      | 0                 | 1             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>3.811.838</b>  | <b>4.267</b>  |
| Værdipapirer                                 |      | 0                 | 1.817         |
| <b>Værdipapirer</b>                          |      | <b>0</b>          | <b>1.817</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.575.422</b>  | <b>171</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>6.387.260</b>  | <b>6.255</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>21.574.976</b> | <b>16.731</b> |



## Balance 30. september

|  | Note | 2020/21           | 2019/20       |
|--|------|-------------------|---------------|
|  |      | kr.               | t.kr.         |
| <b>Passiver</b>  |      |                   |               |
| Virksomhedskapital   |      | 125.000           | 125           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 6.845.295         | 6.433         |
| Overført resultat  |      | 13.581.957        | 10.060        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 1.000.000         | 113           |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b>21.552.252</b> | <b>16.731</b> |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 22.724            | 0             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>22.724</b>     | <b>0</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>22.724</b>     | <b>0</b>      |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>21.574.976</b> | <b>16.731</b> |
| Eventualforpligtelser                                      | 6    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 7    |                   |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis-<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt             |
|----------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|-------------------|
|                                  | kr.                     | kr.   | kr.                  | kr.   | kr.               |
| Egenkapital 1. oktober           | 125.000                 | 6.432.809   | 10.059.740           | 0   | 16.617.549        |
| Årets resultat                   | 0                       | 412.486   | 3.522.217            | 1.000.000                                     | 4.934.703         |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b>125.000</b>          | <b>6.845.295</b>  | <b>13.581.957</b>    | <b>1.000.000</b>                              | <b>21.552.252</b> |

## Noter

|   | 2020/21<br>kr.   | 2019/20<br>t.kr. |
|---|------------------|------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                  |                  |
|   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 1                | 1                |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                    |                  |                  |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder       | 185.500          | 123              |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder       | 11.420           | 0                |
| Andre finansielle indtægter                       | 389.089          | 31               |
|   | <b>586.009</b>   | <b>154</b>       |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                   |                  |                  |
| Årets udskudte skat                               | 46.934           | -49              |
|   | <b>46.934</b>    | <b>-49</b>       |
| <b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                  |                  |
| Kostpris 1. oktober                               | 2.900.001        | 2.900            |
| Tilgang i årets løb                               | 100.000          | 0                |
| Kostpris 30. september                            | 3.000.001        | 2.900            |
| Værdireguleringer 1. oktober                      | 2.321.464        | 1.118            |
| Årets resultat                                    | 2.057.939        | 1.203            |
| Værdireguleringer 30. september                   | 4.379.403        | 2.321            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>        | <b>7.379.404</b> | <b>5.221</b>     |

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u>             | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| ELN Invest ApS          | Odense          | 100%             |
| JN Ejendomme Odense ApS | Odense          | 67%              |

## Noter

|   | 2020/21          | 2019/20      |
|---|------------------|--------------|
|   | kr.              | t.kr.        |
| <b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>   |                  |              |
| Kostpris 1. oktober   | 1.143.772        | 1.144        |
| Afgang i årets løb  | -662.772         | 0            |
| Kostpris 30. september  | 481.000          | 1.144        |
| Værdireguleringer 1. oktober  | 4.111.345        | 3.828        |
| Årets afgang  | -675.620         | 0            |
| Årets resultat  | 267.371          | 1.320        |
| Udbytte modtaget  | -1.200.000       | -1.000       |
| Afskrivning på goodwill   | -37.204          | -37          |
| Værdireguleringer 30. september   | 2.465.892        | 4.111        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>  | <b>2.946.892</b> | <b>5.255</b> |
| <br>  |                  |              |
| Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. september | 223.223          | 260.427      |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn                      | Hjemsted       | Ejerandel |
|---------------------------|----------------|-----------|
| Dalum Ejendomsselskab ApS | Odense Kommune | 25%       |

## Noter

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2020/21 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Anvendt regnskabspraksis

## 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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab 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.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.