

JN Invest Odense ApS

Majas Alle 3, 5250 Odense SV

CVR-nr. 29 93 97 21

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2022

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

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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. november 2022

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

Jeppe Pedersen
Registreret 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 2021 - 30. september 2022
	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 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.869.868, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 22.422.119.

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	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
Bruttotab		-783	-1
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.327.773	2.058
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		369.667	2.341
Finansielle indtægter	3	278.669	586
Finansielle omkostninger	4	-54.979	-2
Resultat før skat		1.920.347	4.982
Skat af årets resultat	5	-50.479	-47
Årets resultat		1.869.868	4.935
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.582.393	412
Overført resultat		-712.525	3.523
		1.869.868	4.935

Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	9.807.177	7.379
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	3.204.059	2.945
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.589.372	1.500
Tilgodehavender i associerede virksomheder		3.450.500	3.361
Finansielle anlægsaktiver		18.051.108	15.185
Anlægsaktiver i alt		18.051.108	15.185
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.308.616	2.530
Andre tilgodehavender		1.398.155	1.280
Udskudt skatteaktiv		0	2
Selskabsskat		26.712	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		122.804	0
Tilgodehavender		3.856.287	3.812
Værdipapirer		883.382	0
Værdipapirer		883.382	0
Likvide beholdninger		0	2.579
Omsætningsaktiver i alt		4.739.669	6.391
Aktiver i alt		22.790.777	21.576

Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.427.688	6.845
Overført resultat		12.869.431	13.583
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Egenkapital		22.422.119	21.553
Banker		192.662	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.462	23
Selskabsskat		171.534	0
Kortfristede gældsforpligtelser		368.658	23
Gældsforpligtelser i alt		368.658	23
Passiver i alt		22.790.777	21.576
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
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	125.000	6.845.295	13.581.956	1.000.000	21.552.251
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	1.582.393	-712.525	1.000.000	1.869.868
Egenkapital 30. september	125.000	8.427.688	12.869.431	1.000.000	22.422.119

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Oplysning om dagsværdi		
Aktier		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-42.374	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	883.382	0
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	142.965	186
Renteindtægter fra associerede virksomheder	103.210	11
Andre finansielle indtægter	32.494	389
	278.669	586
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	12.605	2
Kursreguleringer omkostninger	42.374	0
	54.979	2
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	48.730	0
Årets udskudte skat	1.749	47
	50.479	47

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	3.000.001	2.900
Tilgang i årets løb	2.000.000	100
Afgang i årets løb	-900.000	0
Kostpris 30. september	<u>4.100.001</u>	<u>3.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober	4.379.403	2.321
Årets resultat	1.327.773	2.058
Værdireguleringer 30. september	<u>5.707.176</u>	<u>4.379</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.807.177</u>	<u>7.379</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ELN Invest ApS	Odense	100%	7.603.963	411.756
JN Ejendomme Odense ApS	Odense	67%	819.151	538.354
JN Ejendomme VB ApS	Odense	55%	3.012.902	1.012.903

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober	481.000	1.144
Afgang i årets løb	0	-663
Kostpris 30. september	<u>481.000</u>	<u>481</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)		
Værdireguleringer 1. oktober	2.465.892	4.111
Årets afgang	0	-676
Årets resultat	257.167	267
Udbytte modtaget	0	-1.200
Afskrivning på goodwill	0	-38
Værdireguleringer 30. september	<u>2.723.059</u>	<u>2.464</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.204.059</u>	<u>2.945</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. september	<u>0</u>	<u>223.223</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%	11.923.343	1.028.668

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 2021/22 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.