



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JZN HOLDING APS**

**C/O JESPER ZACHER NIELSEN, VESTERHÅB 9, 8300 ODDER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. marts 2024

---

Jesper Zacher Nielsen

**CVR-NR. 30 69 37 79**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JZN Holding ApS c/o Jesper Zacher Nielsen Vesterhåb 9 8300 Odder
	CVR-nr.: 30 69 37 79 Stiftet: 26. juni 2007 Kommune: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Zacher Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JZN Holding 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 5. marts 2024

Direktion:

---

Jesper Zacher Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i JZN Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JZN Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nørgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40048

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde aktier og anpartar i andre selskaber samt dermed forbundne aktiviteter og investeringer i øvrigt - herunder ejendomsinvesteringer - efter ledelsens valg.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER .....</b>		<b>0</b>	<b>25.050.424</b>
Andre driftsindtægter.....		263.800	135.992
Andre eksterne omkostninger.....		-112.447	-132.687
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>151.353</b>	<b>25.053.729</b>
Personaleomkostninger.....	1	-181.571	-350.830
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-40.462	-22.280
Andre driftsomkostninger.....		-121.615	-33.136
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-192.295</b>	<b>24.647.483</b>
Andre finansielle indtægter.....		245.945	54.843
Øvrige finansielle omkostninger.....		115.495	-336.819
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>169.145</b>	<b>24.365.507</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>169.145</b>	<b>24.365.507</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		122.000	117.800
Ekstraordinært udbytte.....		2.100.000	0
Overført resultat.....		-2.052.855	24.247.707
<b>I ALT.....</b>		<b>169.145</b>	<b>24.365.507</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.597.406	3.311.742
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.597.406</b>	<b>3.311.742</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		3.593.000	3.593.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.593.000</b>	<b>3.593.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.190.406</b>	<b>6.904.742</b>
Andre tilgodehavender.....		5.649.589	5.543.461
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.620	11.606
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.656.209</b>	<b>5.555.067</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	17.514.368	2.662.548
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>17.514.368</b>	<b>2.662.548</b>
Likvide beholdninger.....		4.009.643	21.285.109
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.180.220</b>	<b>29.502.724</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.370.626</b>	<b>36.407.466</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		34.036.012	36.088.867
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		122.000	117.800
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>34.283.012</b>	<b>36.331.667</b>
Depositum.....		40.800	40.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>40.800</b>	<b>40.800</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.500	10.000
Anden gæld.....		29.314	24.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>46.814</b>	<b>34.999</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>87.614</b>	<b>75.799</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.370.626</b>	<b>36.407.466</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	36.088.867	117.800	36.331.667
Forslag til resultatdisponering.....		-2.052.855	2.222.000	169.145
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-117.800	-117.800
Ekstraordinært udbytte.....			-2.100.000	-2.100.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>34.036.012</b>	<b>122.000</b>	<b>34.283.012</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	179.621	349.685	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.950	1.145	
	<b>181.571</b>	<b>350.830</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		3.349.838	
Tilgang.....		326.127	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.675.965</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		38.097	
Årets afskrivninger .....		40.462	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>78.559</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.597.406</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....		3.593.000	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.593.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.593.000</b>	
 <b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>			
<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 ApS, .....	6.254.163	1.007.622	20 %
Active Ownership ApS, .....	18.134.615	126.519	20 %
 <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			 <b>4</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Danske børsnoterede aktier	Udenlandske børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2023.....	1.869.361		630.007
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-323.973		145.429

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Depositum.....	40.800	0	40.800	40.800	
	<b>40.800</b>	<b>0</b>	<b>40.800</b>	<b>40.800</b>	

**Eventualposter mv.** **6**  
**Eventualaktiver**  
 Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 710, der ikke er afsat i balancen.

**Eventualforpligtelser**  
 Til sikkerhed for den associerede virksomhed Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 ApS' mellemværende med pengeinstitut, har selskabet stillet selvskyldnerkaution for maksimalt 20 % af mellemværendet. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2023 i alt 520 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **7**  
 Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening, er der stillet sikkerhed på nom. 80 tkr. i investeringsejendomme, som har en bogført værdi på 3.597 tkr. pr. 31. december 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JZN Holding ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

### 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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder omkostninger til ejendomsdrift til investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

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 X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

**Tilgodehavender**

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

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 nominel værdi.