



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# JBN Ejendomsinvest ApS

Kløvervej 17, 3450 Allerød

CVR-nr. 30 71 08 86

## Årsrapport

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2023.

---

Mia Hjælmsø Verniere  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for JBN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 1. december 2023

### **Direktion**

Rune Hjelmsø Nielsen

Mia Hjelmsø Verniere

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i JBN Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JBN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 1. december 2023

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JBN Ejendomsinvest ApS Kløvervej 17 3450 Allerød
	CVR-nr.: 30 71 08 86 Stiftet: 29. juni 2007 Hjemsted: Allerød Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Rune Hjælmsø Nielsen Mia Hjælmsø Verniere
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød
<b>Modervirksomhed</b>	Jan B. Nielsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.686.722</b>	<b>1.927.263</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-693.156	-633.174
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.993.566</b>	<b>1.294.089</b>
Andre finansielle indtægter	6.301	8.590
2 Øvrige finansielle omkostninger	-874.863	-497.928
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.125.004</b>	<b>804.751</b>
3 Skat af årets resultat	-465.296	-174.825
<b>Årets resultat</b>	<b>1.659.708</b>	<b>629.926</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	4.700.000	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	-3.040.292	-370.074
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.659.708</b>	<b>629.926</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>27.261.664</u>	<u>27.954.820</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.261.664</u>	<u>27.954.820</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.261.664</u></b>	<b><u>27.954.820</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.136.796	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	790.668
	Andre tilgodehavender	<u>2.780</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.139.576</u>	<u>790.668</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.439.735</u>	<u>1.832.797</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.579.311</u></b>	<b><u>2.623.465</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.840.975</u></b>	<b><u>30.578.285</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.948.742	8.989.034
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.700.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.773.742</b>	<b>10.114.034</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.452.179	3.575.933
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.452.179</b>	<b>3.575.933</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.765.989	2.860.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.500	81.080
Gæld til tilknyttede virksomheder	295.727	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.241.366	12.938.980
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	589.050	611.094
Anden gæld	668.422	396.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.615.054	16.888.318
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.615.054</b>	<b>16.888.318</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.840.975</b>	<b>30.578.285</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	9.359.108	0	9.484.108
Årets overførte overskud eller underskud	0	-370.074	1.000.000	629.926
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	8.989.034	1.000.000	10.114.034
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.040.292	4.700.000	1.659.708
	<b>125.000</b>	<b>5.948.742</b>	<b>4.700.000</b>	<b>10.773.742</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	693.156	633.174
	<b>693.156</b>	<b>633.174</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	874.863	497.928
	<b>874.863</b>	<b>497.928</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	589.050	285.384
Årets regulering af udskudt skat	-123.754	-110.559
	<b>465.296</b>	<b>174.825</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2022	36.992.456	34.593.178
Tilgang i årets løb	0	2.399.278
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>36.992.456</b>	<b>36.992.456</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-9.037.636	-8.404.462
Årets afskrivninger	-693.156	-633.174
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-9.730.792</b>	<b>-9.037.636</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>27.261.664</b>	<b>27.954.820</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt t.kr. 16.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger . Der er overfor Danske Bank afgivet underpant i ejerpantebrevet til sikkerhed al bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 27.262. Bankgælden udgjorde pr. 30. juni 2023 kr. 0.</p>		

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jan B. Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 31165806, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JBN Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen måles til årets opkrævede husleje og indregnes eksklusive moms.

Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JBN Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rune Hjælmsø Nielsen

Direktør

Serienummer: b9667307-4dad-4c5f-b85d-736edbed4ca5

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-12-03 18:40:56 UTC



## Mia Hjælmsø Verniere

Direktør

Serienummer: 15c84403-5be5-461e-a6b4-cdb33fd1f33b

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-04 08:06:41 UTC



## Mia Hjælmsø Verniere

Dirigent

Serienummer: 15c84403-5be5-461e-a6b4-cdb33fd1f33b

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-04 08:06:41 UTC



## Jesper Peter Falk

PIASTER REVISORERNE, STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: a2b3be90-75ea-431c-8a91-e40030168ce1

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-12-04 08:52:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3P816-EM25F-YGTHN-WXJV1-7P2DY-Q74WM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**