



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# JBN Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 30 71 08 86

Skovmarken 14  
3450 Allerød

**Årsrapport 2019/20**  
(regnskabsperiode 1. juli 2019 - 30. juni 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
6. november 2020

---

Mia Hjælmsø Verniere  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for JBN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 6. november 2020

I direktionen:

---

Rune Hjælmsø Nielsen

*Direktør*

---

Mia Hjælmsø Verniere

*Direktør*

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i JBN Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JBN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 6. november 2020

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JBN Ejendomsinvest ApS Skovmarken 14 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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af selskabets erhvervsejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.114.919</b>	<b>3.234.756</b>
Af- og nedskrivninger	1	-573.192	-573.192
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.541.727</b>	<b>2.661.564</b>
Finansielle indtægter		883.904	446.692
Finansielle omkostninger	2	-332.000	-306.012
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.093.631</b>	<b>2.802.244</b>
Skat af årets resultat	3	-678.862	-614.216
<b>Årets resultat</b>		<b>2.414.769</b>	<b>2.188.028</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-8.585.231	188.028
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.000.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		11.000.000	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.414.769</b>	<b>2.188.028</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	4	26.761.908	27.335.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>26.761.908</b>	<b>27.335.100</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.761.908</b>	<b>27.335.100</b>
Andre tilgodehavender		0	129.096
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>129.096</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	12.008.182
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.130.131</b>	<b>2.527.544</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.130.131</b>	<b>14.664.822</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>27.892.039</b>	<b>41.999.922</b>



## Balance pr. 30. juni

### Passiver

	Note	2020	2019
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.614.244	17.199.475
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.739.244</b>	<b>19.324.475</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	3.805.000	3.923.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.805.000</b>	<b>3.923.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.576.302	1.576.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		214.951	107.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.253	9.453.486
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.120.000	6.127.687
Selskabsskat		784.135	702.865
Anden gæld		576.154	784.211
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.347.795</b>	<b>18.752.447</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.347.795</b>	<b>18.752.447</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.892.039</b>	<b>41.999.922</b>
Eventualforpligtelse	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni

	2020	2019
<b>Eventualforpligtelse</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	17.199.475	17.011.447
Årets resultat	-8.585.231	188.028
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.614.244</b>	<b>17.199.475</b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	2.000.000	1.800.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	11.000.000	0
Udbetalt udbytte	-13.000.000	-1.800.000
Årets resultat	0	2.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>8.739.244</b>	<b>19.324.475</b>

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	573.192	573.192
	<b>573.192</b>	<b>573.192</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	121.354	170.397
Øvrige finansielle omkostninger	210.646	135.615
	<b>332.000</b>	<b>306.012</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	796.862	733.216
Regulering af udskudt skat	-118.000	-119.000
	<b>678.862</b>	<b>614.216</b>
Skyldig selskabsskat består ligeledes af koncernintern skat.		
	2020	2019
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	34.593.178	34.593.178
Kostpris 30. juni	34.593.178	34.593.178
Afskrivninger 1. juli	7.258.078	6.684.886
Årets afskrivninger	573.192	573.192
Afskrivninger 30. juni	7.831.270	7.258.078
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>26.761.908</b>	<b>27.335.100</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig ejendomsvurdering udgør kr. 27.500.000.

## Noter

	2020	2019
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. juli	3.923.000	4.042.000
Regulering af udskudt skat i året	-118.000	-119.000
	<b>3.805.000</b>	<b>3.923.000</b>

### 6 Eventualforpligtelse

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Jan B. Nielsen Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. 26.762.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og forbrugsregnskab. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til kostpris.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Penneo

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

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

## Mia Hjælmsø Verniere

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-672300010052

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-11-12 15:23:41Z

NEM ID 

## Mia Hjælmsø Verniere

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-672300010052

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-11-12 15:23:41Z

NEM ID 

## Rune Hjælmsø Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-306971765494

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-11-12 20:48:02Z

NEM ID 

## Jesper Peter Falk

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-11-13 08:30:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EYNKL-DUDNE-CJ6ET-6GS0L-V2EE5-E0V1U

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/validate>