

JN Invest 171110 ApS

Strandvejen 28, 1., 6000 Kolding
CVR-nr. 35 02 50 14

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.05.24

Jørgen Vind Noesgaard
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 - 20 |

Selskabet

JN Invest 171110 ApS
Strandvejen 28, 1.
6000 Kolding
Hjemsted: Kolding
CVR-nr.: 35 02 50 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jørgen Vind Noesgaard

Bestyrelse

Hanne Agnete Noesgaard
Jette Noesgaard
Jesper Noesgaard
Jørgen Vind Noesgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Fynske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for JN Invest 171110 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. maj 2024

Direktionen

Jørgen Vind Noesgaard

Bestyrelsen

Hanne Agnete Noesgaard
Formand

Jette Noesgaard

Jesper Noesgaard

Jørgen Vind Noesgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JN Invest 171110 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JN Invest 171110 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 15. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Klaus Hjort-Enemark
Reg. revisor
MNE-nr. mne2511

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervmæssig udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.836.423 mod DKK -1.918.042 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.599.951.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|--|------------------|-------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.113.880 | 1.090.061 |
| 1 | Personaleomkostninger | -400.000 | -408.804 |
| | Resultat før dagsværdireguleringer | 713.880 | 681.257 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -400.000 | -800.000 |
| | Resultat af primær drift | 313.880 | -118.743 |
| 2 | Finansielle indtægter | 2.185.317 | 164.541 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -105.283 | -2.536.360 |
| | Resultat før skat | 2.393.914 | -2.490.562 |
| | Skat af årets resultat | -557.491 | 572.520 |
| | Årets resultat | 1.836.423 | -1.918.042 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 1.836.423 | -1.918.042 |
| | I alt | 1.836.423 | -1.918.042 |

| | 31.12.23 DKK | 31.12.22 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | |
| Note | | |
| Investeringsejendomme | 16.800.000 | 17.200.000 |
| 4 Materielle anlægsaktiver i alt | 16.800.000 | 17.200.000 |
| 5 Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.479.360 | 1.479.360 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 1.479.360 | 1.479.360 |
| Anlægsaktiver i alt | 18.279.360 | 18.679.360 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 184.737 | 219.539 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 141.279 | 33.227 |
| Periodeafgrænsningsposter | 33.726 | 16.500 |
| Tilgodehavender i alt | 359.742 | 269.266 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 12.889.614 | 10.218.150 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | 12.889.614 | 10.218.150 |
| Likvide beholdninger | 321.421 | 551.947 |
| Omsætningsaktiver i alt | 13.570.777 | 11.039.363 |
| Aktiver i alt | 31.850.137 | 29.718.723 |

| | 31.12.23 DKK | 31.12.22 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 23.474.951 | 21.638.528 |
| Egenkapital i alt | 23.599.951 | 21.763.528 |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.995.651 | 1.438.160 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.995.651 | 1.438.160 |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 4.087.046 | 4.344.910 |
| 6 Deposita | 200.833 | 200.833 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.287.879 | 4.545.743 |
| 6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 263.923 | 264.020 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 147.789 | 139.065 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 165.467 | 15.000 |
| Anden gæld | 1.389.477 | 1.553.207 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.966.656 | 1.971.292 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.254.535 | 6.517.035 |
| Passiver i alt | 31.850.137 | 29.718.723 |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 | | | |
| Saldo pr. 01.01.22 | 125.000 | 14.290.721 | 14.415.721 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | 9.265.849 | 9.265.849 |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.22 | 125.000 | 23.556.570 | 23.681.570 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -1.918.042 | -1.918.042 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 125.000 | 21.638.528 | 21.763.528 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 125.000 | 21.638.528 | 21.763.528 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.836.423 | 1.836.423 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 125.000 | 23.474.951 | 23.599.951 |

| | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Personalemkostninger

| | | |
|----------------------------|---------|---------|
| Lønninger | 400.000 | 400.000 |
| Andre personalemkostninger | 0 | 8.804 |

| | | |
|-------|---------|---------|
| I alt | 400.000 | 408.804 |
|-------|---------|---------|

| | | |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |
|--|---|---|

2. Finansielle indtægter

| | | |
|------------------------------|-----------|---------|
| Renteindtægter i øvrigt | 1.000 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 2.184.317 | 164.541 |

| | | |
|-------|-----------|---------|
| I alt | 2.185.317 | 164.541 |
|-------|-----------|---------|

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|---------------------------------|--------|-----------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 99.224 | 134.436 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 6.059 | 2.401.924 |

| | | |
|-------|---------|-----------|
| I alt | 105.283 | 2.536.360 |
|-------|---------|-----------|

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 8.029.231 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 8.029.231 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 9.170.769 |
| Dagsværdireguleringer i året | -400.000 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 8.770.769 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 16.800.000 |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.120, en forventet udlejningsprocent på 100,0% og et afkastkrav på 6,75% (2022: 6,5%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen, der er velholdt og delvis nyistandsat, anvendes til kontor og lager og har en god beliggende i Kolding.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

| Beløb i DKK | Andre værdipa- pirer og kapital- andele |
|------------------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 1.479.360 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 1.479.360 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 1.479.360 |

6. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.23 | Gæld i alt 31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 263.923 | 3.257.461 | 4.350.969 | 4.608.930 |
| Deposita | 0 | 0 | 200.833 | 200.833 |
| I alt | 263.923 | 3.257.461 | 4.551.802 | 4.809.763 |

7. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele | I alt |
|---|----------------------------|--|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 16.800.000 | 12.889.614 | 29.689.614 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -400.000 | 1.989.567 | 1.589.567 |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.120, en forventet udlejningsprocent på 100,0% og et afkastkrav på 6,75% (2022: 6,5%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen, der er velholdt og delvis nystandsatt, anvendes til kontor og lager og har en god beliggende i Kolding.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.453 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.800.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2023 med t.DKK 312. Pr. 31.12.23 forøges egenkapitalen med t.DKK 8.352, og balancesummen forøges med t.DKK 10.348.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.