

---

# *JN Ejendomme, Esbjerg ApS*

Hjerting Strandvej 175, 6710 Esbjerg V

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 35 24 75 72

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/6 2024

Johnny Nim  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 5           |
| Balance 31. december                                    | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8           |
| Noter til årsregnskabet                                 | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JN Ejendomme, Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. juni 2024

**Direktion**

Johnny Nim  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JN Ejendomme, Esbjerg ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JN Ejendomme, Esbjerg 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Esbjerg, den 25. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** JN Ejendomme, Esbjerg ApS  
Hjerting Strandvej 175  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr: 35 24 75 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Esbjerg

**Direktion** Johnny Nim

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023            | 2022            |
|--|------|-----------------|-----------------|
|  |      | DKK             | DKK             |
| <b>Bruttotab før værdiregulering</b>   |      | <b>-25.426</b>  | <b>-122.277</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver |      | -135.878        | -91.088         |
| <b>Bruttotab efter værdiregulering</b> |      | <b>-161.304</b> | <b>-213.365</b> |
| Finansielle indtægter                  |      | 1.789           | 25.910          |
| Finansielle omkostninger               |      | -8.674          | -4.400          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-168.189</b> | <b>-191.855</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | 7.108           | 25.080          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-161.081</b> | <b>-166.775</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      |                 |                 |
|  |      | 2023            | 2022            |
|  |      | DKK             | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering        |      |                 |                 |
| Overført resultat                      |      | -161.081        | -166.775        |
|  |      | <b>-161.081</b> | <b>-166.775</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | DKK              | DKK              |
| Investeringsjendomme                                     |      | 5.088.341        | 2.467.159        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          | 4    | <b>5.088.341</b> | <b>2.467.159</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>5.088.341</b> | <b>2.467.159</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 309.908          | 309.908          |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 7.108            | 25.080           |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>317.016</b>   | <b>334.988</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>1.871.141</b> | <b>509.262</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>2.188.157</b> | <b>844.250</b>   |
| <b>Aktiver</b>   |      | <b>7.276.498</b> | <b>3.311.409</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                 |      | 117.737          | 278.818          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>197.737</b>   | <b>358.818</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 0                | 450.000          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 7.047.511        | 2.472.591        |
| Anden gæld  |      | 31.250           | 30.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>7.078.761</b> | <b>2.952.591</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>7.078.761</b> | <b>2.952.591</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>7.276.498</b> | <b>3.311.409</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                                | 2    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000               | 278.818              | 358.818        |
| Årets resultat                  | 0                    | -161.081             | -161.081       |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>        | <b>117.737</b>       | <b>197.737</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at foretage køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| 0    | 0    |

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

| 2023          | 2022           |
|---------------|----------------|
| DKK           | DKK            |
| -7.108        | -25.080        |
| <b>-7.108</b> | <b>-25.080</b> |

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 2.467.159                  |
| Tilgang i årets løb                       | 4.132.032                  |
| Afgang i årets løb                        | -1.510.850                 |
| Kostpris 31. december                     | 5.088.341                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>5.088.341</b>           |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommene er boligejendomme beliggende i Esbjerg området og måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer, er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

## Noter til årsregnskabet

|   | 2023      | 2022      |
|---|-----------|-----------|
|   | DKK       | DKK       |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør  | 5.088.341 | 2.467.159 |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0%        | 0%        |
| Afkastkrav                                    | 4,6%      | 4,7%      |
| Driftomkostninger i % af lejeindtægter        | 19%       | 16%       |

### 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JN Holdingselskab ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Ejendomme, Esbjerg ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen omfatter de lejeløb, som kan henføres til regnskabsåret.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med JN Holdingselskab ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.