



# **JN Ejendomme VB ApS**

Majas Allé 3, 5250 Odense SV

**CVR-nr. 36 45 66 39**

**Årsrapport for perioden**

**1. oktober 2022 til 30. september 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2023

---

Jan Allan Nielsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JN Ejendomme VB 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. november 2023

### **Direktion**

Jan Allan Nielsen

## Selskabsoplysninger

Selskabet	JN Ejendomme VB ApS Majas Allé 3 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 36 45 66 39
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Odense
Direktion	Jan Allan Nielsen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 819.169, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.832.071.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>946.945</b>	<b>1.035</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	250
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>946.945</b>	<b>1.285</b>
Finansielle omkostninger	2	-175.916	-172
<b>Resultat før skat</b>		<b>771.029</b>	<b>1.113</b>
Skat af årets resultat	3	48.140	-100
<b>Årets resultat</b>		<b>819.169</b>	<b>1.013</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		819.169	1.013
		<b>819.169</b>	<b>1.013</b>

## Balance 30. september

	Note	2023	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		20.221.369	19.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.221.369</b>	<b>19.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.221.369</b>	<b>19.750</b>
Andre tilgodehavender		128.101	69
Periodeafgrænsningsposter		30.208	28
<b>Tilgodehavender</b>		<b>158.309</b>	<b>97</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>216.095</b>	<b>142</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>374.404</b>	<b>239</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.595.773</b>	<b>19.989</b>

## Balance 30. september

	Note	2023	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		3.782.071	2.963
<b>Egenkapital</b>		<b>3.832.071</b>	<b>3.013</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.583.200	1.797
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.583.200</b>	<b>1.797</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.855.368	14.102
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.855.368</b>	<b>14.102</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	248.654	249
Gæld til tilknyttede virksomheder		196.822	0
Selskabsskat		165.660	190
Anden gæld		713.998	638
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.325.134</b>	<b>1.077</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.180.502</b>	<b>15.179</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.595.773</b>	<b>19.989</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	2.962.902	3.012.902
Årets resultat	0	819.169	819.169
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>3.782.071</b>	<b>3.832.071</b>

## Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.500	3
Andre finansielle omkostninger	<u>169.416</u>	<u>169</u>
	<b><u>175.916</u></b>	<b><u>172</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	165.660	190
Årets udskudte skat	<u>-213.800</u>	<u>-90</u>
	<b><u>-48.140</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		10.921.622
Tilgang i årets løb		<u>471.370</u>
Kostpris 30. september		<u>11.392.992</u>
Værdireguleringer 1. oktober		<u>8.828.377</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>8.828.377</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>20.221.369</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende på Vestfyn, og har historisk ikke været problematisk at udleje. Der er anvendt en afkastbaseret model på baggrund af porteføljens forventede driftsafkast.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et fast afkastkrav på 6,0%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	21.455.618	20.221.369	18.250.908
Ændring i dagsværdi	1.234.249	0	-1.970.461

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.351.183	14.104.022	248.654	12.958.267
	<b>14.351.183</b>	<b>14.104.022</b>	<b>248.654</b>	<b>12.958.267</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JN Invest ApS (administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildekat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.102, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 20.221.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Ejendomme VB ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Driftsomkostninger, ejendomme**

Driftsomkostninger, ejendomme indeholder det forbrug af varer, forbrugsafgifter samt ydelser, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

## **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet \*\* - \*\*, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på \*\*% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 vurderet af det uafhængige valuarfir-ma .

De anvendte skøn er baseret på 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.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dags-værdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt regler-ne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles li-neært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

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