



JN Ejendomme VB ApS

Majas Allé 3, 5250 Odense SV

CVR-nr. 36 45 66 39

Årsrapport for perioden

1. oktober 2023 til 30. september 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2024

Jan Allan Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
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 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 9. december 2024

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 2023 - 30. september 2024	
Direktion	Hjemsted:	Odense	
	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 2023/24 udviser et overskud på DKK 815.651, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på DKK 4.647.723.

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	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Bruttofortjeneste		801.972	947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.387	0
Resultat før finansielle poster		952.359	947
Finansielle indtægter		594	0
Finansielle omkostninger	2	-189.220	-176
Resultat før skat		763.733	771
Skat af årets resultat	3	51.918	48
Årets resultat		815.651	819
Resultatdisponering			
Overført resultat		815.651	819
		815.651	819

Balance 30. september

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Aktiver			
Investerings ejendomme		21.249.999	20.221
Materielle anlægsaktiver	4	21.249.999	20.221
Anlægsaktiver i alt		21.249.999	20.221
Andre tilgodehavender		131.624	129
Periodeafgrænsningsposter		18.950	30
Tilgodehavender		150.574	159
Likvide beholdninger		1.069	216
Omsætningsaktiver i alt		151.643	375
Aktiver i alt		21.401.642	20.596

Balance 30. september

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		4.597.723	3.782
Egenkapital		4.647.723	3.832
Hensættelse til udskudt skat		1.396.290	1.583
Hensatte forpligtelser i alt		1.396.290	1.583
Gæld til realkreditinstitutter		13.608.120	13.855
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.608.120	13.855
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	248.698	249
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.538	197
Selskabsskat		190.652	166
Anden gæld		639.621	714
Kortfristede gældsforpligtelser		1.749.509	1.326
Gældsforpligtelser i alt		15.357.629	15.181
Passiver i alt		21.401.642	20.596
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	3.782.072	3.832.072
Årets resultat	0	815.651	815.651
Egenkapital 30. september	50.000	4.597.723	4.647.723

Noter

	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.716	7
Andre finansielle omkostninger	167.504	169
	189.220	176
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	134.992	166
Årets udskudte skat	-186.910	-214
	-51.918	-48
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
	Investerings- ejendomme DKK	
Kostpris 1. oktober	11.392.992	
Tilgang i årets løb	878.243	
Kostpris 30. september	12.271.235	
Værdireguleringer 1. oktober	8.828.377	
Årets værdireguleringer	150.387	
Værdireguleringer 30. september	8.978.764	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	21.249.999	

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 2024 er der anvendt et fast afkastkrav på 5,5%

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% DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	23.991.415	21.250.000	20.092.671
Ændring i dagsværdi	2.741.415	0	-1.157.329

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober DKK	Gæld 30. september DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	14.104.022	13.856.818	248.698	12.709.181
	14.104.022	13.856.818	248.698	12.709.181

Noter

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 kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.954, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 21.250.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Ejendomme VB ApS for 2023/24 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 regskabspost 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 investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller grup-pe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-skabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostnin-ger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra an-vendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktiv-gruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende 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 aconto-skatter.

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat 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.

Gældsforpligtelser

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