

JNB Ejendomme ApS

Håndværkervej 55, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 28 89 87 11

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2023

Dirigent:

.....
Gerhard Dalkjær Johansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JNB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. november 2023
Direktion:

.....
Jørn Nybro Bolding

.....
Peter Nybro Bolding

.....
Per Nybro Bolding

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JNB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JNB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 21. november 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mads Klausen
statsaut. revisor
mne46588

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JNB Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Håndværkervej 55, 6710 Esbjerg V
CVR-nr.	28 89 87 11
Stiftet	1. juli 2005
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Jørn Nybro Bolding Peter Nybro Bolding Per Nybro Bolding
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 588.586 kr. mod et overskud på 553.165 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 3.052.859 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	795.867	751.869
3	Finansielle indtægter	10.822	14.897
	Finansielle omkostninger	-52.109	-57.419
	Resultat før skat	754.580	709.347
4	Skat af årets resultat	-165.994	-156.182
	Årets resultat	588.586	553.165
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	750.000	300.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	450.000	0
	Overført resultat	-611.414	253.165
		588.586	553.165

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investerings ejendomme	8.500.000	8.500.000
		<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	289.622	650.364
	Omsætningsaktiver i alt	<u>289.622</u>	<u>650.364</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.789.622</u>	<u>9.150.364</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	2.176.859	2.788.273
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	750.000	300.000
	Egenkapital i alt	3.052.859	3.214.273
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.616.000	1.554.000
7	Hensatte forpligtelser i alt	1.616.000	1.554.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.657.888	3.892.888
		3.657.888	3.892.888
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	235.000	231.141
	Skyldig selskabsskat	92.994	141.812
	Anden gæld	134.881	116.250
		462.875	489.203
	Gældsforpligtelser i alt	4.120.763	4.382.091
	PASSIVER I ALT	8.789.622	9.150.364

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	126.000	2.788.273	300.000	3.214.273
Overført via resultatdisponering	0	-611.414	1.200.000	588.586
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Egenkapital 30. juni 2023	<u>126.000</u>	<u>2.176.859</u>	<u>750.000</u>	<u>3.052.859</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 126 t.kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JNB Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, m.v.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som ikke modtager vederlag.

kr.	2022/23	2021/22
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.822	14.897
	10.822	14.897

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Årets regulering af udskudt skat

103.994	94.182
62.000	62.000
165.994	156.182

5 Investeringsejendomme

kr.	2022/23	2021/22
Dagsværdi 1. juli	8.500.000	8.500.000
Dagsværdi 30. juni	8.500.000	8.500.000

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi ud fra niveau 3 med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav i niveauet 8-9 % til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.892.888	235.000	3.657.888	2.722.133
	3.892.888	235.000	3.657.888	2.722.133

7 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører skattemæssige merafskrivninger og værdireguleringer på materielle anlægsaktiver.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.893 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 8.500 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt 971 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 på 8.500 t.kr. Ejerpantebrevene ligger ubenyttet.

PENNEO

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

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

Jørn Nybro Bolding

Direktion

På vegne af: JNB Ejendomme ApS

Serienummer: a0652da4-9cad-4350-8dfb-b8acdd9c294b

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-11-22 07:58:23 UTC



Gerhard Dalkjær Johansen

Dirigent

På vegne af: JNB Ejendomme ApS

Serienummer: 890c00f3-fcad-4ca9-b7b6-19eb71a85a15

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-11-22 07:59:15 UTC



Per Nybro Bolding

Direktion

På vegne af: JNB Ejendomme ApS

Serienummer: 4d16a617-73af-4afe-ba8c-e3564b0e86d1

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-11-22 08:27:19 UTC



Peter Nybro Bolding

Direktion

På vegne af: JNB Ejendomme ApS

Serienummer: 41f917a8-0d53-4d28-ac54-7d220ec165ec

IP: 95.154.xxx.xxx

2023-11-22 08:28:41 UTC



Mads Olesen Klausen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 869bb928-a8d8-42f1-bba8-87f219b5aa76

IP: 165.225.xxx.xxx

2023-11-22 11:35:10 UTC



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/validator>**