

# JN Invest 171110 ApS

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

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.02.26

Jørgen Vind Noesgaard  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Kolding**  
Birkemose Allé 19  
6000 Kolding

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 19

---

---

**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  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Fynske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 5. februar 2026

**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 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 revisorerets 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 5. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne30183

Klaus Hjort-Enemark

Reg. revisor

MNE-nr. mne2511

Note	2025 DKK	2024 DKK
	<b>1.252.901</b>	<b>920.230</b>
2 Personaleomkostninger	-17.249	-423.465
	<b>1.235.652</b>	<b>496.765</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	900.000
	<b>1.235.652</b>	<b>1.396.765</b>
3 Finansielle indtægter	11.759	1.710.751
4 Finansielle omkostninger	-815.063	-336.263
	<b>432.348</b>	<b>2.771.253</b>
5 Skat af årets resultat	-121.564	-610.392
	<b>310.784</b>	<b>2.160.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	18.000.000
Overført resultat	310.784	-15.839.139
	<b>310.784</b>	<b>2.160.861</b>

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	17.700.000	17.700.000
<b>6 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.700.000</b>	<b>17.700.000</b>
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.055.176	1.479.360
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.055.176</b>	<b>1.479.360</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.755.176</b>	<b>19.179.360</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	192.989	177.850
Tilgodehavende selskabsskat	2.574	0
Periodeafgrænsningsposter	0	55.086
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>195.563</b>	<b>232.936</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	545.977	466.748
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>545.977</b>	<b>466.748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>127.210</b>	<b>46.515</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>868.750</b>	<b>746.199</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.623.926</b>	<b>19.925.559</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.946.596	7.635.812
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.071.596</b>	<b>7.760.812</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.445.105	2.319.999
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.445.105</b>	<b>2.319.999</b>
<sup>8</sup> Gæld til realkreditinstitutter	7.438.835	7.758.589
<sup>8</sup> Deposita	200.833	200.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.639.668</b>	<b>7.959.422</b>
<sup>8</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	314.585	293.171
Modtagne forudbetalinger fra kunder	154.391	142.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.706	58.633
Selskabsskat	0	148.883
Anden gæld	951.875	1.242.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.467.557</b>	<b>1.885.326</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.107.225</b>	<b>9.844.748</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.623.926</b>	<b>19.925.559</b>
<sup>9</sup> Oplysninger om dagsværdi		
<sup>10</sup> Eventualforpligtelser		
<sup>11</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	23.474.951	23.599.951
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-18.000.000	-18.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.160.861	2.160.861
Saldo pr. 31.12.24	125.000	7.635.812	7.760.812
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	125.000	7.635.812	7.760.812
Forslag til resultatdisponering	0	310.784	310.784
Saldo pr. 31.12.25	125.000	7.946.596	8.071.596

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	400.000
Andre personaleomkostninger	17.249	23.465
I alt	17.249	423.465
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	52	1.639
Øvrige finansielle indtægter	11.707	1.709.112
I alt	11.759	1.710.751

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	388.270	232.901
Øvrige finansielle omkostninger	426.793	103.362
I alt	815.063	336.263

	2025	2024
	DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	63.426	286.044
Årets regulering af udskudt skat	125.106	324.348
Regulering af skat fra tidligere år	-66.968	0
I alt	121.564	610.392

## 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	8.029.231
Kostpris pr. 31.12.25	8.029.231
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	9.670.769
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	9.670.769
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	17.700.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.200, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,75% (2024: 6,75%). 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 beliggenhed i Kolding.

**7. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris pr. 01.01.25	1.479.360
Kostpris pr. 31.12.25	1.479.360
Nedskrivninger i året	-424.184
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-424.184
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	1.055.176

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	314.585	6.172.131	7.753.420	8.051.760
Deposita	0	0	200.833	200.833
I alt	314.585	6.172.131	7.954.253	8.252.593

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	17.700.000	545.977	18.245.977
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	11.688	11.688

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.200 og et afkastkrav på 6,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand m.v.

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

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.753 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.700.

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

### 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 finansiell 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.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 salgskomkostninger 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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 nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 realiseres 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.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.