

Jn Invest ApS

c/o Jensen & Nielsen Gruppen A/S - Trindholmsgade 4, 4., 6000, Kolding

CVR-nr. 10 10 79 54

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2022

Dirigent:

.....
Jan Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jn Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. november 2022

Direktion:

.....
Henrik Skaarup Nielsen
direktør

.....
Jan Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jn Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jn Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 15. november 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Claus E. Andreasen
statsaut. revisor
mne16652

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Jn Invest ApS
Adresse, postnr., by	c/o Jensen & Nielsen Gruppen A/S - Trindholmsgade 4, 4., 6000, Kolding
CVR-nr.	10 10 79 54
Stiftet	1. januar 2003
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Henrik Skaarup Nielsen, Direktør Jan Jensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Trindholmsgade 4, 2. sal, 6000 Kolding

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er formueforvaltning samt yde konsulentarbejde med udvikling af byggeprojekter m.v.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilknyttede og associerede virksomheder investere i investeringsejendomme. Disse selskabers måling af investeringsejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en række forudsætninger til ejendommenes normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige data, som afspejler nuværende markedsafkast på ejendommene af tilsvarende karakter. Fastlæggelsen heraf er forbundet med usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Som følge heraf er selskabets værdiansættelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser forbundet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 21.297.738 kr. mod et overskud på 3.850.105 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 42.491.679 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og er positiv påvirket af gevinst ved salg af kapitalinteresser på 15.521.444 kr. jf note 3.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22 12 mdr.	2021 6 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-61.696	3.537.356
4	Personaleomkostninger	-200.000	-200.000
	Resultat før finansielle poster	-261.696	3.337.356
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.270.950	984.580
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	285.650
	Indtægter af kapitalinteresser	19.264.951	0
	Finansielle indtægter	66.354	0
	Finansielle omkostninger	-103.891	-23.913
	Resultat før skat	21.236.668	4.583.673
5	Skat af årets resultat	61.070	-733.568
	Årets resultat	<u>21.297.738</u>	<u>3.850.105</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-12.840.443	0
	Overført resultat	32.138.181	3.450.105
		<u>21.297.738</u>	<u>3.850.105</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	9.453.813	7.225.434
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	3.200.000	6.900.050
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	8.382.725
	Kapitalinteresser	3.755.571	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	72.751	0
		<u>16.482.135</u>	<u>22.508.209</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.482.135</u>	<u>22.508.209</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.543.750	2.500.000
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	3.897.604	0
	Tilgodehavende selskabsskat	328.794	0
	Andre tilgodehavender	21.960.958	50.000
		<u>36.731.106</u>	<u>2.550.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>277.451</u>	<u>431.519</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.008.557</u>	<u>2.981.519</u>
	AKTIVER I ALT	<u>53.490.692</u>	<u>25.489.728</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.213.206	12.742.269
	Overført resultat	28.153.473	8.326.672
	Foreslået udbytte	2.000.000	400.000
	Egenkapital i alt	<u>42.491.679</u>	<u>21.593.941</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	2.045.000
	Anden gæld	10.546.004	0
		<u>10.546.004</u>	<u>2.045.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.009	14.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	50.000
	Gæld til associerede virksomheder	400.000	400.000
	Skyldig selskabsskat	0	1.187.074
	Anden gæld	0	198.714
		<u>453.009</u>	<u>1.850.787</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.999.013</u>	<u>3.895.787</u>
	PASSIVER I ALT	<u>53.490.692</u>	<u>25.489.728</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Særlige poster
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	0	17.618.836	400.000	18.143.836
Overført via resultatdisponering	0	0	3.450.105	400.000	3.850.105
Egenkapital overført til reserver	0	12.742.269	-12.742.269	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	12.742.269	8.326.672	400.000	21.593.941
Overført via resultatdisponering	0	-12.840.443	32.138.181	2.000.000	21.297.738
Egenkapital overført til reserver	0	12.311.380	-12.311.380	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	12.213.206	28.153.473	2.000.000	42.491.679

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jn Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021/22 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Bruttofortjeneste/bruttotab

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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

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 2021 - 30. juni 2022

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets tilknyttede og associerede virksomheder investere i investeringsejendomme. Disse selskabers måling af investeringsejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en række forudsætninger til ejendommenes normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige data, som afspejler nuværende markedsafkast på ejendomme af tilsvarende karakter. Fastlæggelsen heraf er forbundet med væsentlig usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Som følge heraf er selskabets værdiansættelse af kapitalandel i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser forbundet med usikkerhed.

3 Særlige poster

kr.	2021/22 12 mdr.	2021 6 mdr.
Indtægter		
Gevinst ved salg af kapitalandele i kapitalinteresser	15.521.444	0
	<u>15.521.444</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Indtægter af kapitalinteresser	15.521.444	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>15.521.444</u>	<u>0</u>

4 Personaleomkostninger

Lønninger	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Der har udover aflønnet direktion ikke været andre ansatte.

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-61.070	733.568
	<u>-61.070</u>	<u>733.568</u>

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandel e i dattervirksomheder	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalinteresser	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. juli 2021	955.819	6.900.050	639.842	0	0	8.495.711
Tilgange	0	200.000	0	8.725.243	0	8.925.243
Afgange	-35.833	0	0	-9.365.085	-3.827.299	-13.228.217
Overført	-14.167	-3.900.050	-639.842	654.009	3.900.050	0
Kostpris 30. juni 2022	905.819	3.200.000	0	14.167	72.751	4.192.737
Værdireguleringer 1. juli 2021	6.269.615	0	7.742.883	0	0	14.012.498
Årets resultat	2.270.950	0	0	3.743.508	0	6.014.458
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	5.325	0	0	-7.742.883	0	-7.737.558
Overførsel	2.104	0	-7.742.883	7.740.779	0	0
Værdireguleringer 30. juni 2022	8.547.994	0	0	3.741.404	0	12.289.398
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	9.453.813	3.200.000	0	3.755.571	72.751	16.482.135

Af tilgodehavende hos dattervirksomheder på 3.200.000 kr. udgør 3.000.000 kr. heraf ansvarlig lånekapital, som står tilbage for øvrige kreditorer i dattervirksomheden.

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder		
Penthouse Trindholmsgade A/S	Kolding	100,00 %
Ejendomsselskabet Sdr. Havnegade 32 ApS	Kolding	100,00 %
Penthouse Havneparken ApS	Kolding	100,00 %
Navn		
Kapitalinteresser		
Halfdans Vænge ApS	ApS Kolding	28,32 %

7 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder træder 10.285.000 kr. tilbage for datterselskabs gæld til kreditinstitut.

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har over for koncernselskaberne Ejendomsselskabet Sdr. Havnegade ApS, Penthouse Havneparken ApS og Halfdans Vænge ApS afgivet støtteklæring om at tilføre likviditet til disse selskaber op til i alt 1.300 tkr. frem til 1. september 2023.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 30. juni 2022 stillet anpartar i datterselskab med en bogført værdi pr. 30. juni 2022 på 1.291.3322 kr. til sikkerhed for datterselskabs gæld til kreditinstitut.

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.”

Jan Jensen

Direktion

På vegne af: Jn Invest ApS

Serienummer: 12a91c02-6d53-4530-826f-3df553b069a6

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-11-15 13:34:44 UTC



Jan Jensen

Dirigent

På vegne af: Jn Invest ApS

Serienummer: 12a91c02-6d53-4530-826f-3df553b069a6

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-11-15 13:34:44 UTC



Henrik Skaarup Nielsen

Direktion

På vegne af: Jn Invest ApS

Serienummer: f52688ea-c6f8-41aa-a50c-5bf550d3404d

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-11-15 13:43:28 UTC



Claus E. Andreasen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:82712959

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-11-16 06:55:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: J1CQX-WMYIE-XOXHU-3VMJ2-N5EZZ-ITJPE

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 tidsstemplet 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/validate>