

# JN Invest ApS

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

CVR-nr. 10 10 79 54

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. december 2024

Dirigent:

.....  
Jan Jensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	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 2023 - 30. juni 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

Vejle, den 27. december 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Claus E. Andreasen  
statsaut. revisor  
mne16652

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JN Invest ApS c/o Jensen & Nielsen Gruppen A/S - Trindholmsgade 4, 4., 6000, Kolding
Adresse, postnr. by	
CVR-nr.	10 10 79 54
Stiftet	1. januar 2003
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Henrik Skaarup Nielsen, Direktør Jan Jensen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

### Beretning

#### Selskabets 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

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 4.774.357 kr. mod et overskud på 1.769.979 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 46.036.014 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	4.956.530	-43.566
5	Personaleomkostninger	-200.000	-200.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.756.530	-243.566
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-273.604	2.092.780
	Indtægter af kapitalinteresser	111.253	-66.624
6	Finansielle indtægter	246.562	72.207
	Finansielle omkostninger	-84.235	-157.068
	<b>Resultat før skat</b>	4.756.506	1.697.729
7	Skat af årets resultat	17.851	72.250
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.774.357</b>	<b>1.769.979</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	348.984	2.102.348
	Overført resultat	425.373	-1.332.369
		<b>4.774.357</b>	<b>1.769.979</b>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	32.264.694	42.538.770
	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	7.195.970	3.200.000
	Kapitalinteresser	10.280.200	10.168.947
		<u>49.740.864</u>	<u>55.907.717</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>49.740.864</u>	<u>55.907.717</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
9	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.070	61.070
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.319.571	10.759.027
	Tilgodehavende hos kapitalinteresser	17.092	3.917.092
	Tilgodehavende selskabsskat	731.991	503.481
	Andre tilgodehavender	18.958.171	55.345
		<u>35.087.895</u>	<u>15.296.015</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.534.013</u>	<u>2.285.228</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>37.621.908</u>	<u>17.581.243</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>87.362.772</u>	<u>73.488.960</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.664.538	14.315.554
	Overført resultat	27.246.476	26.821.103
	Foreslået udbytte	4.000.000	1.000.000
		<u>46.036.014</u>	<u>42.261.657</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>46.036.014</u>	<u>42.261.657</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til kapitalinteresser	30.470.000	30.470.000
	Anden gæld	3.978.534	0
		<u>34.448.534</u>	<u>30.470.000</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.353	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.300.608	1.304
	Gæld til associerede virksomheder	400.000	399.999
	Skyldig selskabsskat	118.263	0
	Anden gæld	0	336.000
		<u>6.878.224</u>	<u>757.303</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>41.326.758</u>	<u>31.227.303</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>87.362.772</u>	<u>73.488.960</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Særlige poster
- 4 Andre driftsindtægter
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	12.213.206	28.153.472	2.000.000	42.491.678
Overført via resultatdisponering	0	2.102.348	-1.332.369	1.000.000	1.769.979
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 1. juli 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>14.315.554</b>	<b>26.821.103</b>	<b>1.000.000</b>	<b>42.261.657</b>
Overført via resultatdisponering	0	348.984	425.373	4.000.000	4.774.357
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>14.664.538</b>	<b>27.246.476</b>	<b>4.000.000</b>	<b>46.036.014</b>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Invest ApS for 2023/24 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.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### 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 virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

#### 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 udsendt 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.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder 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.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede 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 nettosalgspris 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.

##### Tilgodehavender

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

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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 nettorealisationsevnen.

#### 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.	2023/24	2022/23
<b>Indtægter</b>		
Gevinst ved salg af kapitalandele i kapitalinteresser	4.999.528	0
	4.999.528	0
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Andre driftsindtægter	4.999.528	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<b>4.999.528</b>	<b>0</b>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 4 Andre driftsindtægter

Der henvises til note 3.

kr.	2023/24	2022/23
5 Personalemkostninger		
Lønninger	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Der har udover aflønnet direktion ikke været andre ansatte.

#### 6 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	246.562	72.207
	<u>246.562</u>	<u>72.207</u>
kr.	2023/24	2022/23

#### 7 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-17.851	-72.250
	<u>-17.851</u>	<u>-72.250</u>

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Tilgodehavender hos dattervirksomheder	Kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. juli 2023	31.897.996	3.200.000	6.494.167	41.592.163
Tilgange	0	3.917.092	0	3.917.092
Afgange	-10.432.928	0	0	-10.432.928
Kostpris 30. juni 2024	<u>21.465.068</u>	<u>7.117.092</u>	<u>6.494.167</u>	<u>35.076.327</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023	10.640.774	0	3.674.780	14.315.554
Årets resultat	-273.604	0	111.253	-162.351
Årets opskrivninger	0	78.878	0	78.878
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	432.456	0	0	432.456
Værdireguleringer 30. juni 2024	<u>10.799.626</u>	<u>78.878</u>	<u>3.786.033</u>	<u>14.664.537</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>32.264.694</u>	<u>7.195.970</u>	<u>10.280.200</u>	<u>49.740.864</u>

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.

#### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Penthouse Trindholmsgade	Kolding	100,00 %
Ejendomsselskabet Sdr. Havnegade 32	Kolding	100,00 %
Penthouse Havneparken	Kolding	100,00 %
EJENDOMSSELSKABET SMEDELAND I	Kolding	100,00 %
DNA Development	Kolding	100,00 %
Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard	Kolding	100,00 %

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Navn

---

##### Kapitalinteresser

Halfdans Vænge ApS	ApS	Kolding	28,32 %
Ejendomsselskabet Smedeland 24 II	ApS	Kolding	40,00 %
Men's Collection	ApS	Kolding	25,00 %

#### 9 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder træder 14.514.000 kr. tilbage for datterselskabs gæld til kreditinstitutter.

Af de samlede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder ca. 14.514.000 tkr. efter 1 år.

#### 10 Selskabskapital

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

#### 11 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 støtteerklæring om at tilføre likviditet til disse selskaber op til i alt 2.750 tkr. frem til 31. december 2025.

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.

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 30. juni 2024 stillet anparten i datterselskab med en bogført værdi pr. 30. juni 2024 på 3.757 tkr. til sikkerhed for datterselskabs gæld til kreditinstitut.

Selskabet har afgivet kautionserklæring overfor datterselskabs gæld til kreditinstitut på 2.907 tkr. pr. 30. juni 2024.

# 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: 87.104.xxx.xxx

2024-12-27 12:38:29 UTC



## Jan Jensen

### Dirigent

På vegne af: JN Invest ApS

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

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-12-27 12:38:29 UTC



## Henrik Skaarup Nielsen

### Direktion

På vegne af: JN Invest ApS

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-12-27 13:24:34 UTC



## Claus Ejsing Andreasen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ceb67009-ce7c-4637-9d30-7161df9608a8

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-12-27 15:54:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: F5E1Y-BGHUY-GOGYX-CNCW2-14ETY-C8JW0

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**