



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**JN Boligkonsult ApS**  
**Spjellerupvej 27C**  
**4653 Karise**

**Årsrapport**  
**1. januar 2021 - 31. december 2021**

(CVR-nr. 41 21 68 75)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. februar 2022

---

Jonas Emil Nielsen  
Dirigent

Kundenr.: 2531

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021	side 10
Balance pr. 31. december 2021	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JN Boligkonsult ApS  
Spjellerupvej 27C  
4653 Karise

CVR-nr.: 41 21 68 75  
Stiftet: 3. marts 2020  
Hjemsted: Faxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Tilknyttede-/associerede virksomheder**

JONA Udlejning ApS

**Direktion**

Jonas Emil Nielsen

**Revisor**

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 for JN Boligkonsult ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 28. februar 2022

Direktion:

---

Jonas Emil Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JN Boligkonsult ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JN Boligkonsult ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 28. februar 2022  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
mne1167  
Master i Skat  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at være holdingselskab, herunder at eje aktier og anpartar i andre selskaber, samt handel og investering i øvrigt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Boligkonsult ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. I resultatopgørelsen medtages modersvirksomhedens andel af tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat. Ændringer i tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som ”Nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen. Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder behandles efter "samtidighedsprincippet".

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden er forpligtet til at dække den tilknyttede/associerede virksomheds underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessum og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under gældsforpligtelser og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omregning af fremmed valuta**

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>7.953</b>	<b>82.004</b>	
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-100.379</u>	1
<b>Driftsresultat</b>	<b>7.953</b>	<b>-18.375</b>	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.910.162	307.563	
Andre finansielle indtægter	2.833	0	
Finansielle omkostninger	<u>-148</u>	<u>-379</u>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.920.800</b>	<b>288.809</b>	
Skat af årets resultat	<u>-2.345</u>	<u>4.116</u>	2
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.918.455</u></b>	<b><u>292.925</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.810.162	307.563	
Overført til næste år	<u>108.293</u>	<u>-14.638</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>1.918.455</u></b>	<b><u>292.925</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>2.137.725</u>	<u>327.563</u>	3
<b>I alt</b>	<u>2.137.725</u>	<u>327.563</u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.137.725</u>	<u>327.563</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	102.833	0	
Andre tilgodehavender	245	1.257	
Udskudt skatteaktiv	<u>1.771</u>	<u>4.116</u>	2
<b>I alt</b>	<u>104.849</u>	<u>5.373</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>13.807</u>	<u>31.588</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>118.656</u>	<u>36.961</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>2.256.381</u></u>	<u><u>364.524</u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.117.725	307.563	
Overført resultat	93.656	-14.638	
	<u>2.251.381</u>	<u>332.925</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	0	26.599	
	<u>5.000</u>	<u>31.599</u>	
<b>I alt</b>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.000</u>	<u>31.599</u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>2.256.381</u></u>	<u><u>364.524</u></u>	

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
	kr.	kr.	
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.			
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>			
Løn og gager	0	99.811	
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>568</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>100.379</u></b>	
<b>Note 2 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	<u>2.345</u>	<u>-4.116</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>2.345</u></b>	<b><u>-4.116</u></b>	
<b>Note 3 Finansielle anlægsaktiver</b>			
Specifikation af associerede virksomheder:			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
	<b>%</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
JONA Udlejning ApS	50	4.275.450	3.820.324

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jonas Emil Nielsen

---

Som Dirigent  
På vegne af JN Boligkonsult ApS  
PID: 9208-2002-2-654484183413  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 12:53:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jonas Emil Nielsen

---

Som Direktør  
På vegne af JN Boligkonsult ApS  
PID: 9208-2002-2-654484183413  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 12:53:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Per Riis

---

Som Revisor  
På vegne af SR Revision A/S  
RID: 1143018405922  
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 12:55:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5a1430HQTRg247155597

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).