

---

# *JN Property Solutions ApS*

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 41 46 56 11

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 6/12 2023

Ulrik Møllergaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for JN Property Solutions ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. december 2023

**Direktion**

Ulrik Møllergaard  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JN Property Solutions ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JN Property Solutions ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 6. december 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701

Nikolaj Bo Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne47264

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JN Property Solutions ApS Elmedalsvej 8 4200 Slagelse  CVR-nr: 41 46 56 11 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 19. juni 2020 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Slagelse
<b>Direktion</b>	Ulrik Møllergaard
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttotab før værdiregulering</b>		<b>-71.343</b>	<b>-126.385</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-71.343</b>	<b>-126.385</b>
Finansielle omkostninger	3	-86.448	-83.641
<b>Resultat før skat</b>		<b>-157.791</b>	<b>-210.026</b>
Skat af årets resultat	4	34.714	46.206
<b>Årets resultat</b>		<b>-123.077</b>	<b>-163.820</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-123.077	-163.820
	<b>-123.077</b>	<b>-163.820</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsejendomme		<u>5.358.558</u>	<u>5.332.755</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>5.358.558</u>	<u>5.332.755</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.358.558</u>	<u>5.332.755</u>
Selskabsskat	6	<u>80.920</u>	<u>46.206</u>
Tilgodehavender		<u>80.920</u>	<u>46.206</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>82.503</u>	<u>162.051</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>163.423</u>	<u>208.257</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.521.981</u>	<u>5.541.012</u>

# Balance 30. juni 2023

## Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		396.273	519.351
<b>Egenkapital</b>		<b>436.273</b>	<b>559.351</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.013.710	4.721.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.013.710</b>	<b>4.721.058</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.368	24.842
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	48.630	43.085
Selskabsskat		0	192.676
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>71.998</b>	<b>260.603</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.085.708</b>	<b>4.981.661</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.521.981</b>	<b>5.541.012</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	40.000	519.350	559.350
Årets resultat	0	-123.077	-123.077
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>40.000</b>	<b>396.273</b>	<b>436.273</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

JN Property Solutions ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets anparter har i 2020 været genstand for handel mellem uafhængige parter, hvor anparternes værdi er baseret på parternes aftale om ejendommens værdiansættelse til DKK 5.161.431. Der er tilgangsført DKK 25.803 i årets løb, hvorfor dagsværdien pr. 30/06-2023 udgør DKK 5.358.558. Det er ledelsens fortsatte vurdering, at der efter handlen ikke er sket hverken positiv eller negativ udvikling på markedet i regnskabsåret 2022/23. Der henvises endvidere til note 5.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger og erhvervslejligheder.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.976	81.198
Andre finansielle omkostninger	1.472	2.443
	<u>86.448</u>	<u>83.641</u>

## 4. Skat af årets resultat

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	-34.714	-46.206
	<u>-34.714</u>	<u>-46.206</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	5.332.755
Tilgang i årets løb	25.803
Kostpris 30. juni	<u>5.358.558</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>5.358.558</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme beliggende i Holeby måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af seneste handel af anparter hvor værdien er baseret på baggrund af uafhængige parter vurdering af ejendommen.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.358.558	5.161.431
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	0
Seneste vurdering mellem uafhængige parter	2020	2020

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 6. Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb:

Selskabsskat	<u>34.714</u>	<u>46.206</u>
	<b><u>34.714</u></b>	<b><u>46.206</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.013.710	4.721.058
Langfristet del	<u>5.013.710</u>	<u>4.721.058</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	48.630	43.085
Kortfristet del	<u>48.630</u>	<u>43.085</u>
	<b><u>5.062.340</u></b>	<b><u>4.764.143</u></b>

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Nielsen Finans ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
John Nielsen Finans ApS, CVR-nr. 67 50 75 17	Slagelse

Koncernrapporten for John Nielsen Finans ApS, CVR-nr. 67 50 75 17 kan rekvireres på følgende adresse:

Elmedalsvej 8  
4200 Slagelse

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Property Solutions ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Der er ikke anført sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger forbundet med driften af ejendomme mv.

### Bruttotab

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver under udførelse og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar, men er baseret på seneste handlede værdi, som er sket i 2020/21.

Ledelsen har vurderet, at det mest retvisende for opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommen, har været at fastholde anskaffelsessummen til kostpris da den er købt sidste regnskabsår. Hvorfor det er ledelsens vurdering at opgjorte kostpris er svarende til den forventede salgspris på investeringsejendommen.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.