
JN Property Solutions ApS

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 41 46 56 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/11 2022

Ulrik Møllergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	4
Balance 30. juni 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 30. november 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Nikolaj Bo Pedersen
statsautoriseret revisor
mne47264

Selskabsoplysninger

Selskabet

JN Property Solutions ApS

Elmedalsvej 8
4200 Slagelse

CVR-nr: 41 46 56 11

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 19. juni 2020

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion

Ulrik Møllergaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttoresultat		-126.385	960.042
Finansielle omkostninger	3	-83.641	-84.195
Resultat før skat		-210.026	875.847
Skat af årets resultat	4	46.206	-192.676
Årets resultat		-163.820	683.171

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-163.820	683.171
	-163.820	683.171

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		5.332.755	5.161.431
Materielle anlægsaktiver	5	5.332.755	5.161.431
Anlægsaktiver		5.332.755	5.161.431
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	33.000
Selskabsskat		46.206	0
Tilgodehavender		46.206	33.000
Likvide beholdninger		162.051	387.001
Omsætningsaktiver		208.257	420.001
Aktiver		5.541.012	5.581.432

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		519.351	683.171
Egenkapital		559.351	723.171
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.721.058	4.639.861
Selskabsskat		0	192.676
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.721.058	4.832.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.842	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.085	25.724
Selskabsskat		192.676	0
Kortfristede gældsforpligtelser		260.603	25.724
Gældsforpligtelser		4.981.661	4.858.261
Passiver		5.541.012	5.581.432
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	40.000	683.171	723.171
Årets resultat	0	-163.820	-163.820
Egenkapital 30. juni	40.000	519.351	559.351

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

JN Property Solutions ApS har valgt at måle investeringsejendommen 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 171.324 i årets løb, hvorfor dagsværdien pr. 30/06-2022 udgør DKK 5.332.755. Det er ledelsens fortsatte vurdering, at der efter handlen ikke er sket hverken positiv eller negativ udvikling på markedet i regnskabsåret 2021/22. Der henvises endvidere til note 5.

2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger og erhvervslejligheder.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	81.198	79.535
Andre finansielle omkostninger	2.443	1.180
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>3.480</u>
	<u>83.641</u>	<u>84.195</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-46.206</u>	<u>192.676</u>
	<u>-46.206</u>	<u>192.676</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	5.161.431
Tilgang i årets løb	171.324
Kostpris 30. juni	<u>5.332.755</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>5.332.755</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.332.755	5.161.431
Seneste vurdering mellem uafhængige parter	2020	2020

Noter til årsregnskabet

6. 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.721.058	4.639.861
Langfristet del	<u>4.721.058</u>	<u>4.639.861</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	43.085	25.724
Kortfristet del	<u>43.085</u>	<u>25.724</u>
	<u>4.764.143</u>	<u>4.665.585</u>
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	192.676
Langfristet del	0	192.676
Inden for 1 år	192.676	0
	<u>192.676</u>	<u>192.676</u>

7. 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 administrationsselskab 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.

Noter til årsregnskabet

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JN Property Solutions ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 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

Nettoomsætning

Husleje indregnes linenært i regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttoresultat

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.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 eksternt 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 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

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