

## **JNC Properties ApS**

**Fallevej 9,  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 42 86 71 60**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. juni 2024

---

Jesper Nørgaard Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JNC Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5. juni 2024

### **Direktion**

Jesper Nørgaard Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i JNC Properties ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for JNC Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Viborg, den 5. juni 2024

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JNC Properties ApS  
Fallevej 9,  
8800 Viborg

CVR-nr.: 42 86 71 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Jesper Nørgaard Christensen, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

### Pengeinstitut

Vestjysk Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve og udleje erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 115.853, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 214.565.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>300.472</b>	<b>183.555</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-40.773	-29.413
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>259.699</b>	<b>154.142</b>
Finansielle indtægter	2	304	175
Finansielle omkostninger		-111.464	-77.404
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.539</b>	<b>76.913</b>
Skat af årets resultat	3	-32.686	-18.201
<b>Årets resultat</b>		<b>115.853</b>	<b>58.712</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		115.853	58.712
		<b>115.853</b>	<b>58.712</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.639.114</u>	<u>2.629.887</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.639.114</u></b>	<b><u>2.629.887</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.639.114</u></b>	<b><u>2.629.887</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.747	14.392
Andre tilgodehavender		17.033	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.695</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>29.475</u></b>	<b><u>14.392</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>43.951</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>29.475</u></b>	<b><u>58.343</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.668.589</u></b>	<b><u>2.688.230</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		174.565	58.712
<b>Egenkapital</b>		<b><u>214.565</u></b>	<b><u>98.712</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		20.439	11.469
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>20.439</u></b>	<b><u>11.469</u></b>
Banker		694.499	712.348
Gæld til realkreditinstitutter		1.413.534	1.485.246
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.108.033</u></b>	<b><u>2.197.594</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	99.980	97.384
Banker		4.743	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		67.034	144.092
Selskabsskat		23.716	6.732
Anden gæld		130.079	132.247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>325.552</u></b>	<b><u>380.455</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.433.585</u></b>	<b><u>2.578.049</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.668.589</u></b>	<b><u>2.688.230</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	58.712	98.712
Årets resultat	0	115.853	115.853
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>174.565</u></b>	<b><u>214.565</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>304</u>	<u>175</u>
	<b><u>304</u></b>	<b><u>175</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	23.716	6.732
Årets udskudte skat	<u>8.970</u>	<u>11.469</u>
	<b><u>32.686</u></b>	<b><u>18.201</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		2.659.300
Tilgang i årets løb		<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>2.709.300</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		29.413
Årets afskrivninger		<u>40.773</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>70.186</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>2.639.114</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	735.592	719.292	24.793	569.528
Gæld til realkreditinstitutter	1.559.386	1.488.721	75.187	1.220.831
	<b>2.294.978</b>	<b>2.208.013</b>	<b>99.980</b>	<b>1.790.359</b>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, t.kr. 1.485, er der udstedt realkreditpantebrev for nom. 1.717 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.639.

Til sikkerhed for gæld til Vestjysk Bank, t.kr. 719 er der udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 750 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.639.

Der er tinglyst skadeløsbrev for Ejerforeningen Birkevænget for i alt kr. 15.000.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JNC Properties ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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