

# **Jan K. Holding ApS**

**CVR. nr. 20033940**

**Tesch Alle 16**

**2840 Holte**

## **Årsrapport for 2015/16**

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. februar 2017

---

Dirigent Jan Konieczny

17280-LH

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Jan K. Holding 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 8. februar 2017

**Direktion**

Jan Koniczny  
Direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Jan K. Holding ApS

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan K. Holding ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, udtalelse om ledelsesberetningen og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Næstved, den 8. februar 2017

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Jan K. Holding ApS  
Tesch Alle 16  
2840 Holte

CVR. nr.: 20033940  
Stiftelsesdato: 24. november 1997  
Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Formål:** Selskabets formål er at eje andele i andre virksomheder.

**Direktion:** Jan Konieczny, Direktør

**Revisor:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9 B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er at eje andele i andre virksomheder og hermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

### **Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015/16 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

### **Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Jan K. Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta:**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Nettoomsætning:**

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttoresultat:**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat:**

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.

### **Balancen:**

#### **Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder:**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender:**

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

#### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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 acontoskatter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.685.063</b>	<b>1.787.899</b>
Personaleomkostninger	1	-535.039	-248.659
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.150.024</b>	<b>1.539.240</b>
Finansielle indtægter		359.785	741.001
Finansielle udgifter		-3.239.300	-1.856.669
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.270.509</b>	<b>423.572</b>
Skat af årets resultat	2	-1.358.935	-275.425
<b>Årets resultat</b>		<b>1.911.574</b>	<b>148.147</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	101.200
Ekstraordinært udbytte		0	99.800
Overført resultat		1.808.174	-52.853
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.911.574</b>	<b>148.147</b>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	10.414.070	10.414.070
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.414.070</b>	<b>10.414.070</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	200.000	100.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	231.503	444.153
Andre værdipapirer og kapitalandele		72.500	52.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>504.003</b>	<b>596.653</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>10.918.073</b>	<b>11.010.723</b>
Aktiver bestemt for salg		0	3.050.954
<b>Aktiver bestemt for salg</b>		<b>0</b>	<b>3.050.954</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		1.131.000	121.873
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.131.000</b>	<b>121.873</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.098.856
Tilgodehavende selskabsskat		584.361	0
Andre tilgodehavender		125.000	56.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>709.361</b>	<b>2.154.856</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.499</b>	<b>1.677</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.846.860</b>	<b>5.329.360</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.764.933</b>	<b>16.340.083</b>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.450.999	6.642.825
Udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	6	<b>8.679.399</b>	<b>6.869.025</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	498.488	786.104
Deposita		369.711	363.144
Gæld til banker		0	2.265.000
Anden gæld		0	2.812.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>868.199</b>	<b>6.226.832</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	199.855	529.279
Gæld til banker		522.780	553.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	33.574
Gæld til associerede virksomheder		560.116	0
Selskabsskat		172.729	657.066
Anden gæld		1.761.855	1.471.177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.217.335</b>	<b>3.244.226</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>4.085.534</b>	<b>9.471.058</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.764.933</b>	<b>16.340.083</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

NOTER

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
<b>1. Personaleomkostninger:</b>		
Lønninger	400.000	200.000
Andre personaleomkostninger	135.039	48.659
	<b>535.039</b>	<b>248.659</b>
<b>2. Skat af årets resultat:</b>		
Udskudt skat	0	1.714
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.363.639	271.670
Regulering af skat, tidligere år	-4.704	2.041
	<b>1.358.935</b>	<b>275.425</b>
<b>3. Investeringsejendomme:</b>		
Kostpris 1. oktober	10.414.070	10.414.050
Tilgang i årets løb	0	20
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>10.414.070</b>	<b>10.414.070</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober	100.000	100.000
Tilgang i årets løb	100.000	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>200.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>200.000</b>	<b>100.000</b>
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder:</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober	460.153	1.900.153
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-212.650	-1.440.000
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>247.503</b>	<b>460.153</b>
Nedskrivninger 1. oktober	-16.000	-16.000
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	0
<b>Nedskrivninger 30. september</b>	<b>-16.000</b>	<b>-16.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>231.503</b>	<b>444.153</b>

NOTER

**6. Egenkapital:**

	<b>1/10 2015</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>30/9 2016</b>
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	6.642.825	0	1.808.174	8.450.999
Udbytte	101.200	-101.200	103.400	103.400
	<b>6.869.025</b>	<b>-101.200</b>	<b>1.911.574</b>	<b>8.679.399</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 1250 anparter a kr. 100.

**7. Langfristede gældsforpligtelser:**

	<b>1/10 2015</b>	<b>30/9 2016</b>	<b>Forfald næste år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	815.383	520.431	21.943	400.713
Gæld til banker	2.265.000	0	0	0
Anden gæld	3.312.584	177.912	177.912	0
Deposita	363.144	369.711	0	0
	<b>6.756.111</b>	<b>1.068.054</b>	<b>199.855</b>	<b>400.713</b>

**8. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger:**

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på 11,22%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Konsekvenserne for ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændring i afkastkrav er vist nedenfor:

NOTER

	Ejendomsværdi	Ændring	Egenkapital
Ændring, afkastkrav +1,0 procent (12,22)	9.561.738	÷ 852.332	8.014.580
Ændring, afkastkrav +0,5 procent (11,72)	9.969.721	÷ 444.350	8.332.806
Uændret, afkastkrav (11,22)	10.414.070	0	8.679.399
Ændring, afkastkrav ÷0,5 procent (10,72)	10.899.877	485.807	9.058.328
Ændring, afkastkrav ÷1,0 procent (10,22)	11.433.227	1.019.156	9.474.341

**9. Eventualposter m.v.:**

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 520, er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.364.

Til sikkerhed for egen gæld til banker, tilknyttede virksomheders gæld til banker og en del af anden gæld, på t.kr. 178, er der afgivet pant i investeringsejendomme med t.kr. 6.360, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.364.

Herudover har selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen