

**Jan Schwaner Ejendomme ApS**

Jernbanegade 12

4800 Nykøbing F

CVR-nummer 27370462

**Årsrapport**

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. december 2023

---

Jan Schwaner  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Jan Schwaner Ejendomme ApS  
Jernbanegade 12  
4800 Nykøbing F

Hjemstedskommune: Guldborgsund  
CVR-nummer: 27370462  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Jan Schwaner

### Pengeinstitut

Lollands Bank, Langgade 21 4800 Nykøbing F

### Revisor

Lou Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Jan Schwaner Ejendomme 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, 21. november 2023

**Direktionen:**

Jan Schwaner

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Jan Schwaner Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan Schwaner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Nykøbing F, 21. november 2023

### Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Thomas Bylov  
Registreret revisor  
mne29482

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været af drive udlejningsvirksomhed i form af udlejning af fast ejendom og øvrig dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ved vurdering af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på mellem 5,0 og 6,00% p.a. Dette er vurderet ud fra kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt med baggrund i at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.437.143</b>	<b>2.733</b>
1	Personaleomkostninger	-108.837	-114
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-386.000	-258
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.942.306</b>	<b>2.361</b>
	Finansielle indtægter	28.218	0
2	Finansielle omkostninger	-653.114	-609
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.317.410</b>	<b>1.752</b>
3	Skat af årets resultat	-289.818	-399
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.027.592</b>	<b>1.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	1.000
	Overført resultat	1.027.592	353
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.027.592</b>	<b>1.353</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Investeringsejendomme	45.909.000	46.295
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>45.909.000</b>	<b>46.295</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.949.000</b>	<b>46.295</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	822.216	55
	Andre tilgodehavender	26.671	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>848.887</b>	<b>55</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>848.887</b>	<b>55</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>46.797.887</b>	<b>46.350</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	150.000	150
	Overført resultat	12.337.907	11.310
	Foreslået udbytte	0	1.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.487.907</b>	<b>12.460</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.757.613	2.698
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.757.613</b>	<b>2.698</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	25.474.655	26.485
	Kreditinstitutter	400.111	688
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>25.874.766</b>	<b>27.173</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.014.637	1.007
	Kreditinstitutter	1.063.695	503
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.753	284
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.744.875	1.502
	Selskabsskat	528.792	497
	Anden gæld	152.849	225
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.677.601</b>	<b>4.018</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.552.367</b>	<b>31.191</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>46.797.887</b>	<b>46.350</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	150	11.310	1.000	12.460
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Årets resultat	0	1.028	0	1.028
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150</b>	<b>12.338</b>	<b>0</b>	<b>12.488</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	108.000	112
	Andre omkostninger til social sikring	125	2
	Øvrige personaleomkostninger	712	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>108.837</b>	<b>114</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	99.187	55
	Andre finansielle omkostninger	553.927	555
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>653.114</b>	<b>609</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	230.648	298
	Regulering af udskudt skat	59.170	87
	Regulering af tidl. års skat	0	13
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>289.818</b>	<b>399</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Kostpris 1. juli	44.732.068	44.732
	Kostpris 30. juni	44.732.068	44.732
	Dagsværdiregulering 1. juli	1.562.932	1.821
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-386.000	-258
	Dagsværdireguleringer 30. juni	1.176.932	1.563
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>45.909.000</b>	<b>46.295</b>

Investeringsjendomme består af 3 udlejningsjendomme til beboelse beliggende i Nykøbing Falster samt 1 erhvervsudlejningsjendom beliggende i Nykøbing Falster. Ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Ejendommen beliggende Solvej 76, udlejes til beboelse og er anskaffet i 2005.

Ejendommen beliggende Jernbanegade 12, udlejes til erhverv og er anskaffet i 2006.

Ejendommen beliggende Dronningensgade 16A, udlejes til beboelse og er anskaffet i 2008.

Ejendommen beliggende Nygade 23, udlejes til beboelse og er opført i 2020/21.

	2022/23	2021/22
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,0 - 6,0	5,0 – 6,33

## 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	40.000	0
Kostpris 30. juni	40.000	0
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Solbakken 2B ApS	Guldborgsund	100%

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J.S. Holding Nakskov ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 45.949.

Til sikkerhed for selskabets og J.S. Sko ApS engagement med Lollands Bank har selskabet udstedt ejer-pantebreve på TDKK 3.320 med pant i ejendommen Nygade 23, 4800 Nykøbing F, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 andrager TDKK 27.242.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Schwaner

Direktør

Serienummer: 2c0d5d37-59ca-49eb-ad38-e13e7c17f0fe

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-07 08:04:26 UTC



## Thomas Bylov

LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 31579309

Registreret revisor

På vegne af: Lou Revision Registrerede revisorer

Serienummer: 21aadd92-3ebf-426a-be70-7e9604a8604e

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-07 08:09:28 UTC



## Jan Schwaner

Dirigent

Serienummer: 2c0d5d37-59ca-49eb-ad38-e13e7c17f0fe

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-12-07 08:18:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**