

Jan Nielsen Management ApS

Georg Krügers Vej 304, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 65 51 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2016.

Jan Byrgesen Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jan Nielsen Management ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. juni 2016

Direktion

Jan Byrgesen Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Marianne Lundgren
Formand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Jan Nielsen Management ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jan Nielsen Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Silkeborg, den 15. juni 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Kuno Hesel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jan Nielsen Management ApS Georg Krügers Vej 304 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 65 51 50
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marianne Lundgren, Formand
Direktion	Jan Byrgesen Nielsen, Direktør
Revisor	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Ansvej 31 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af beboelsesejendomme, samt handel med aktier.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jan Nielsen Management ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Grundet ændringer i selskabet vurderes goodwill at være uden værdi, og afskrives derfor.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	74.703	-80.845
1 Personaleomkostninger	0	-6.894
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-250.827	-219.427
Driftsresultat	-176.124	-307.166
Andre finansielle indtægter	148.759	180.618
2 Øvrige finansielle omkostninger	-425.164	-446.454
Resultat før skat	-452.529	-573.002
Skat af årets resultat	68.276	135.510
Årets resultat	-384.253	-437.492
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Disponeret fra overført resultat	-485.453	-537.292
Disponeret i alt	-384.253	-437.492

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Goodwill	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Grunde og bygninger	<u>7.271.019</u>	<u>2.256.846</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.271.019</u>	<u>2.256.846</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.271.019</u>	<u>2.456.846</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	170.161	101.885
Andre tilgodehavender	0	14.841
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>-8.700</u>
Tilgodehavender i alt	<u>170.161</u>	<u>108.026</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>65.955</u>	<u>1.230.715</u>
Værdipapirer i alt	<u>65.955</u>	<u>1.230.715</u>
Likvide beholdninger	<u>3.665.840</u>	<u>5.189.348</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.901.956</u>	<u>6.528.089</u>
Aktiver i alt	<u>11.172.975</u>	<u>8.984.935</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	6.599.531	7.084.985
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Egenkapital i alt	6.825.731	7.309.785
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.272.120	1.641.762
Deposita	42.250	18.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.314.370	1.660.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.469	10.754
Selskabsskat	0	3.188
Anden gæld	15.405	1.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.874	14.988
Gældsforpligtelser i alt	4.347.244	1.675.150
Passiver i alt	11.172.975	8.984.935

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	3.978
Andre omkostninger til social sikring	0	1.366
Personalemkostninger i øvrigt	0	1.550
	<u>0</u>	<u>6.894</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	425.164	446.454
	<u>425.164</u>	<u>446.454</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	7.084.984	7.622.277
Årets overførte overskud eller underskud	-485.453	-537.292
	<u>6.599.531</u>	<u>7.084.985</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	<u>101.200</u>	<u>99.800</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.272 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.271 t.kr.		