

# Jan Nielsen Management ApS

Georg Krügers Vej 304, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 28 65 51 50

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

---

Jan Byrgesen Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. maj 2018

### **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 2017 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 30. maj 2018

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Kuno Hesel**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33224

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jan Nielsen Management ApS Georg Krügers Vej 304 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 65 51 50
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Marianne Lundgren, Formand
<b>Direktion</b>	Jan Byrgesen Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Frichsvej 19 8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsesejendomme, samt handler med aktier.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 207 t.kr. mod 169 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -105 t.kr. mod 179 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jan Nielsen Management ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 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 lånoptagelsestidspunktet 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>207.412</b>	<b>168.557</b>
1 Personaleomkostninger	-37	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-52.717</u>	<u>-50.827</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>154.658</b>	<b>117.730</b>
Andre finansielle indtægter	18.620	307.812
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-341.267</u>	<u>-185.700</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-167.989</b>	<b>239.842</b>
Skat af årets resultat	<u>63.100</u>	<u>-60.946</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-104.889</u></b>	<b><u>178.896</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	101.200
Overføres til overført resultat	0	77.696
Disponeret fra overført resultat	<u>-104.889</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-104.889</u></b>	<b><u>178.896</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>7.261.975</u>	<u>7.220.192</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.261.975</u>	<u>7.220.192</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.261.975</u></b>	<b><u>7.220.192</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	167.847	104.747
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>461</u>
Tilgodehavender i alt	<u>167.847</u>	<u>105.208</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>81.345</u>	<u>72.050</u>
Værdipapirer i alt	<u>81.345</u>	<u>72.050</u>
Likvide beholdninger	<u>3.434.269</u>	<u>3.772.777</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.683.461</u></b>	<b><u>3.950.035</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.945.436</u></b>	<b><u>11.170.227</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	6.572.338	6.677.227
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	101.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.697.338</u></b>	<b><u>6.903.427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til pengeinstitutter	3.932.113	4.061.027
Deposita	51.250	69.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.983.363</u>	<u>4.130.277</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	135.000	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	119.735	16.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>264.735</u>	<u>136.523</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.248.098</u></b>	<b><u>4.266.800</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.945.436</u></b>	<b><u>11.170.227</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	<u>37</u>	<u>0</u>
	<b>37</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	6.677.227	6.599.531
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-104.889</u>	<u>77.696</u>
	<b>6.572.338</b>	<b>6.677.227</b>
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>101.200</u>
	<b>0</b>	<b>101.200</b>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.067.113	4.171.027
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-135.000</u>	<u>-110.000</u>
	<b>3.932.113</b>	<b>4.061.027</b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.067 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 7.262 t.kr.		