

# **Jan Nielsen Management ApS**

**Edv.Egebergs Vej 9, Sejs-Svejbæk, 8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 28 65 51 50**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022.

---

Jan Byrgesen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. juni 2022

### Direktion

Jan Byrgesen Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Marianne Lundgren  
Formand

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Jan Nielsen Management ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jan Nielsen Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20. juni 2022

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Kuno Hesel**

Statsautoriseret revisor  
mne33224

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jan Nielsen Management ApS Edv.Egebergs Vej 9, Sejs-Svejbæk 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 28 65 51 50
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Marianne Lundgren, Formand
<b>Direktion</b>	Jan Byrgesen Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -25 t.kr. mod 50 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53 t.kr. mod -147 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-25.371</b>	<b>50.228</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.927	-28.927
<b>Driftsresultat</b>	<b>-54.298</b>	<b>21.301</b>
Andre finansielle indtægter	203.034	96.279
Øvrige finansielle omkostninger	-60.645	-297.596
<b>Resultat før skat</b>	<b>88.091</b>	<b>-180.016</b>
Skat af årets resultat	-35.545	33.239
<b>Årets resultat</b>	<b>52.546</b>	<b>-146.777</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	114.400	0
Disponeret fra overført resultat	-61.854	-146.777
<b>Disponeret i alt</b>	<b>52.546</b>	<b>-146.777</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.524.357	3.553.284
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.524.357</u>	<u>3.553.284</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.524.357</u></b>	<b><u>3.553.284</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	109.581	145.126
Tilgodehavende selskabsskat	594	0
Tilgodehavender i alt	<u>110.175</u>	<u>145.126</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.404.560	253.390
Værdipapirer i alt	<u>1.404.560</u>	<u>253.390</u>
Likvide beholdninger	3.906.389	4.985.759
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.421.124</u></b>	<b><u>5.384.275</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.945.481</u></b>	<b><u>8.937.559</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.161.104	6.222.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.400.504</b>	<b>6.347.958</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til pengeinstitutter	2.333.165	2.277.866
Deposita	18.400	42.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.351.565	2.320.116
Kortfristet del af langfristet gæld	54.000	160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	129.214	99.484
Anden gæld	198	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	193.412	269.485
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.544.977</b>	<b>2.589.601</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.945.481</b>	<b>8.937.559</b>

### 1 Oplysninger om dagsværdi

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.369.735	110.600	6.605.335
Udloddet udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	-146.777	0	-146.777
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	6.222.958	0	6.347.958
Årets overførte overskud eller underskud	0	-61.854	114.400	52.546
	<b>125.000</b>	<b>6.161.104</b>	<b>114.400</b>	<b>6.400.504</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december 2021	406.110	998.450
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	55.105	-41.550
	<u>2021</u>	<u>2020</u>

### 2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personlæudgifter i årsrapporten.

### 3. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	2.387.165	2.437.866
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-54.000</u>	<u>-160.000</u>
	<u><b>2.333.165</b></u>	<u><b>2.277.866</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.078.000</u>	<u>2.128.000</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.387 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.524 t.kr.

## 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, driftsomkostninger i forbindelse hermed samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede og ikke-børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi 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.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Byrgesen Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488063538912  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 22:10:03  
Underskrevet med NemID

## Jan Byrgesen Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488063538912  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2022 kl.: 22:10:03  
Underskrevet med NemID

## Kuno Hesel

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 23656268  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 06:19:03  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6ef4f2YthsZZ247863713

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).