

# Jan Nielsen Management ApS

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

CVR-nr. 28 65 51 50

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

---

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 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. juni 2024

### **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 2023 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 revisoreres 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 11. juni 2024

### **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 2023 - 31. december 2023
<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 -90 t.kr. mod -49 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -281 t.kr. mod -107 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-89.631</b>	<b>-48.904</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.927	-28.927
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-118.558</b>	<b>-77.831</b>
Andre finansielle indtægter	11.634	45.875
3 Øvrige finansielle omkostninger	-225.847	-103.127
<b>Resultat før skat</b>	<b>-332.771</b>	<b>-135.083</b>
Skat af årets resultat	51.550	27.815
<b>Årets resultat</b>	<b>-281.221</b>	<b>-107.268</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	117.800
Disponeret fra overført resultat	-281.221	-225.068
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-281.221</b>	<b>-107.268</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.466.503	3.495.430
Materielle anlægsaktiver i alt	3.466.503	3.495.430
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.466.503</b>	<b>3.495.430</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	9.187
Udskudte skatteaktiver	188.946	137.396
Tilgodehavende selskabsskat	2.843	9.526
Tilgodehavender i alt	191.789	156.109
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.365.767	1.232.872
Værdipapirer i alt	1.365.767	1.232.872
Likvide beholdninger	3.176.769	3.711.521
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.734.325</b>	<b>5.100.502</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.200.828</b>	<b>8.595.932</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.654.815	5.936.036
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.779.815</u></b>	<b><u>6.178.836</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til pengeinstitutter	2.101.560	2.205.963
5 Deposita	18.400	18.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.119.960</u>	<u>2.224.363</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	115.000	115.000
Gæld til pengeinstitutter	9.062	11.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	166.990	55.965
Anden gæld	1	2
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>301.053</u>	<u>192.733</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.421.013</u></b>	<b><u>2.417.096</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.200.828</u></b>	<b><u>8.595.932</u></b>

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.936.036	117.800	6.178.836
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-281.221	0	-281.221
	<u>125.000</u>	<u>5.654.815</u>	<u>0</u>	<u>5.779.815</u>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi 31. december 2023	420.767	945.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-15.476</u>	<u>-75.650</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. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>225.847</u>	<u>103.127</u>
	<b><u>225.847</u></b>	<b><u>103.127</u></b>

### 4. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	2.216.560	2.320.963
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-115.000</u>	<u>-115.000</u>
	<b><u>2.101.560</u></b>	<b><u>2.205.963</u></b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.515.900</u>	<u>1.630.900</u>
---	------------------	------------------

### 5. Deposita

Deposita i alt	18.400	18.400
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Deposita i alt</b>	<b><u>18.400</u></b>	<b><u>18.400</u></b>
-----------------------	----------------------	----------------------

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.217 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.466 t.kr.

## 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

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendommene, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **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**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

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.