

EINGEGANGEN

19. AUG. 2020

110-113

JAN Immobilia Flensburg ApS

Skovvej 20
6340 Kruså

CVR-nr. 28 68 52 70

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. august 2020



Niels Therkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JAN Immobilia Flensburg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 6. juli 2020

Direktion



Niels Therkelsen



Jens Zieseimer von Wildenradt

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JAN Immobilia Flensburg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JAN Immobilia Flensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 6. juli 2020

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

JAN Immobilia Flensburg ApS
Skovvej 20
6340 Kruså

CVR-nr.: 28 68 52 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Niels Therkelsen
Jens Zieseimer von Wildenradt

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom på Euro 420.132.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAN Immobilia Flensburg ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i Euro.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Samtlige af selskabets aktiviteter foregår i Tyskland og samtlige transaktioner foregår i Euro. Selskabet har derfor valgt af aflægge årsrapporten i Euro i stedet for kroner, da dette giver et mere retvisende billede af transaktionerne mv.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration, tab på lejere mv.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	33 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Bruttofortjeneste		476.184	-453.302
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-41.382	0
Resultat før finansielle poster		434.802	-453.302
Finansielle omkostninger		-48.984	-60.939
Resultat før skat		385.818	-514.241
Skat af årets resultat		-65.480	173.861
Årets resultat		320.338	-340.380
Ekstraordinært udbytte		227.273	467.369
Overført resultat		93.065	-807.749
		320.338	-340.380

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		Euro	Euro
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.534.626	2.110.876
Materielle anlægsaktiver		<u>1.534.626</u>	<u>2.110.876</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.534.626</u>	<u>2.110.876</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.817	3.898
Andre tilgodehavender		290.713	50.636
Tilgodehavender		<u>305.530</u>	<u>54.534</u>
Likvide beholdninger		<u>95</u>	<u>29.407</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>305.625</u>	<u>83.941</u>
Aktiver i alt		<u>1.840.251</u>	<u>2.194.817</u>

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Passiver			
Virksomhedskapital		16.740	16.740
Overført resultat		<u>218.715</u>	<u>125.650</u>
Egenkapital		<u>235.455</u>	<u>142.390</u>
Andre kreditinstitutter		<u>1.341.304</u>	<u>1.902.618</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.341.304</u>	<u>1.902.618</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	56.500	90.000
Kreditinstitutter		8.032	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.316	5.895
Selskabsskat		80.621	1.995
Anden gæld		<u>91.023</u>	<u>51.919</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>263.492</u>	<u>149.809</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.604.796</u>	<u>2.052.427</u>
Passiver i alt		<u>1.840.251</u>	<u>2.194.817</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Særlige poster

Resultatet er påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom på Euro 420.132.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	1.992.618	1.397.804	56.500	1.100.000
	<u>1.992.618</u>	<u>1.397.804</u>	<u>56.500</u>	<u>1.100.000</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JAN Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk hermed for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut der samlet pr. 31. december 2019 udgør 1,4 mio. Euro, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1,5 mio. Euro. Herudover er der afgivet pant i lejeindtægter af ejendommene.

Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> Euro	<u>2018</u> Euro
Passiver			
Virksomhedskapital		16.740	16.740
Overført resultat		<u>218.715</u>	<u>125.650</u>
Egenkapital		<u>235.455</u>	<u>142.390</u>
Andre kreditinstitutter		<u>1.341.304</u>	<u>1.902.618</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.341.304</u>	<u>1.902.618</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	56.500	90.000
Kreditinstitutter		8.032	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.316	5.895
Selskabsskat		80.621	1.995
Anden gæld		<u>91.023</u>	<u>51.919</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>263.492</u>	<u>149.809</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.604.796</u>	<u>2.052.427</u>
Passiver i alt		<u>1.840.251</u>	<u>2.194.817</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Særlige poster

Resultatet er påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom på Euro 420.132.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	1.992.618	1.397.804	56.500	1.100.000
	1.992.618	1.397.804	56.500	1.100.000

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JAN Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk hermed for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut der samlet pr. 31. december 2019 udgør 1,4 mio. Euro, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1,5 mio. Euro. Herudover er der afgivet pant i lejeindtægter af ejendommene.