



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk
CVR nr. 29 69 56 36
FSR - danske revisorer

JAN Immobilia Flensburg ApS

**Skovvej 20
6340 Kruså**

CVR-nr. 28 68 52 70

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. juli 2021

Niels Therkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance 31. december 2020	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 14. juli 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 revisorers Etske 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 14. juli 2021

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 2020

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Niels Therkelsen
Jens Ziesemer 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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på Euro 403.398, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på Euro 638.852.

Resultatet er påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom på Euro 472.810.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAN Immobilia Flensburg ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i Euro.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		Euro	Euro
Bruttofortjeneste		520.060	476.184
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-36.733</u>	<u>-41.382</u>
Resultat før finansielle poster		483.327	434.802
Finansielle omkostninger		<u>-14.279</u>	<u>-48.984</u>
Resultat før skat		469.048	385.818
Skat af årets resultat		<u>-65.650</u>	<u>-65.480</u>
Årets resultat		<u>403.398</u>	<u>320.338</u>
Ekstraordinært udbytte		0	227.273
Overført resultat		<u>403.398</u>	<u>93.065</u>
		<u>403.398</u>	<u>320.338</u>

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		Euro	Euro
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.300.704	1.534.626
Materielle anlægsaktiver		1.300.704	1.534.626
Anlægsaktiver i alt		1.300.704	1.534.626
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.021	14.817
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		354.499	0
Andre tilgodehavender		286.203	290.713
Tilgodehavender		647.723	305.530
Likvide beholdninger		0	95
Omsætningsaktiver i alt		647.723	305.625
Aktiver i alt		1.948.427	1.840.251

Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> Euro	<u>2019</u> Euro
Passiver			
Virksomhedskapital		16.740	16.740
Overført resultat		<u>622.112</u>	<u>218.715</u>
Egenkapital		<u>638.852</u>	<u>235.455</u>
Andre kreditinstitutter		<u>1.078.791</u>	<u>1.341.304</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.078.791</u>	<u>1.341.304</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	47.500	56.500
Kreditinstitutter		9.654	8.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.456	27.316
Selskabsskat		65.650	80.621
Anden gæld		<u>83.524</u>	<u>91.023</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>230.784</u>	<u>263.492</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.309.575</u>	<u>1.604.796</u>
Passiver i alt		<u>1.948.427</u>	<u>1.840.251</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Særlige poster

Resultatet er påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom på Euro 472.810.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	1.397.804	1.126.291	47.500	878.000
	1.397.804	1.126.291	47.500	878.000

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 2020 udgør 1,1 mio. Euro, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1,3 mio. Euro. Herudover er der afgivet pant i lejeindtægter af ejendommene.