



**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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. juni 2022

---

Niels Therkelsen  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance 31. december 2021	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 29. juni 2022

### 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 29. juni 2022

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 2021

Hjemsted: Aabenraa

### Direktion

Niels Therkelsen  
Jens Zieseemer 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAN Immobilia Flensburg ApS for 2021 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 2021 er aflagt i Euro

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> Euro	<u>2020</u> Euro
<b>Bruttotab</b>	1	<b>-159.517</b>	<b>520.060</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.508	-36.733
Finansielle omkostninger		-24.492	-14.279
<b>Resultat før skat</b>		<b>-219.517</b>	<b>469.048</b>
Skat af årets resultat		0	-65.650
<b>Årets resultat</b>		<b>-219.517</b>	<b>403.398</b>
Overført resultat		-219.517	403.398
		<b>-219.517</b>	<b>403.398</b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		Euro	Euro
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		866.689	1.300.704
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>866.689</b>	<b>1.300.704</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>866.689</b>	<b>1.300.704</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.212	7.021
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		354.499	354.499
Andre tilgodehavender		18.144	286.203
<b>Tilgodehavender</b>		<b>376.855</b>	<b>647.723</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>376.855</b>	<b>647.723</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.243.544</b>	<b>1.948.427</b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> Euro	<u>2020</u> Euro
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		16.740	16.740
Overført resultat		402.595	622.112
<b>Egenkapital</b>		<b>419.335</b>	<b>638.852</b>
Hensættelse til udskudt skat		65.650	65.650
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>65.650</b>	<b>65.650</b>
Andre kreditinstitutter		657.045	1.078.791
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>657.045</b>	<b>1.078.791</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	40.000	47.500
Kreditinstitutter		9.057	9.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.790	24.456
Anden gæld		19.667	83.524
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>101.514</b>	<b>165.134</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>758.559</b>	<b>1.243.925</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.243.544</b>	<b>1.948.427</b>

## Noter

### 1 Særlige poster

Resultatet er påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom på Euro 15.304.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	1.126.291	697.045	40.000	497.000
	<b>1.126.291</b>	<b>697.045</b>	<b>40.000</b>	<b>497.000</b>

### 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 2021 udgør 697 t.Euro, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 867 t.Euro. Herudover er der afgivet pant i lejeindtægter af ejendommene.