

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Jan Bierlich Entreprise ApS

Rolandsvej 13, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 69 02 31

Årsrapport for 1/10 2019 - 30/9 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 4/2 2021.

Dirigent
Jan Bierlich

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jan Bierlich", written over a horizontal line.

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom samt køb/salg af ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019/20.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Jan Bierlich Entreprense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

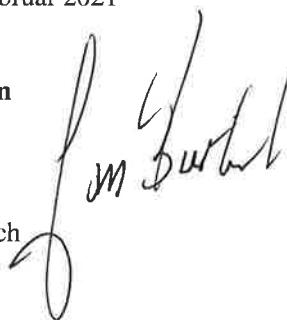
Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Brøndby, den 4. februar 2021

Direktion

Jan Bierlich



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Jan Bierlich Entreprise ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jan Bierlich Entreprise ApS for 2019/20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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.

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.

Rødovre, den 4. februar 2021

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl

registreret revisor

mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 14.100 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 8% og 13%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. Der afskrives ikke på ejendomme til videresalg.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og tilgodehavender måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netto-realisationstværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationstværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indeståender i pengeinstitutter, som indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1/10 2019 - 30/9 2020

Note	2019/2020	2018/2019
	kr.	kr.
Indtægter		
	609.004	610.913
	210.803	0
	<u>819.807</u>	<u>610.913</u>
Udgifter		
1	0	0
	0	0
	<u>819.807</u>	<u>610.913</u>
	328	304
	0	0
	<u>-234.920</u>	<u>-54.145</u>
	585.215	557.072
2	<u>-82.371</u>	<u>-123.678</u>
	<u>502.844</u>	<u>433.394</u>
Resultatdisponering		
	502.844	433.394
	0	0
	<u>502.844</u>	<u>433.394</u>

Balance pr. 30/9 2020

Note		30/9 2020	30/9 2019
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>5.994.547</u>	<u>5.994.547</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.994.547</u>	<u>5.994.547</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>5.994.547</u>	<u>5.994.547</u>
	Tilgodehavende hos moderselskabet	34.324	31.746
2	Udskudt skatteaktiv	69.027	151.398
	Andre tilgodehavender	<u>2.277.075</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.380.426</u>	<u>183.144</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>24.962</u>	<u>382.847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.405.388</u>	<u>565.991</u>
	Aktiver i alt	<u><u>8.399.935</u></u>	<u><u>6.560.538</u></u>

Balance pr. 30/9 2020

Note		30/9 2020	30/9 2019
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført til næste år	571.700	68.856
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>771.700</u>	<u>268.856</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.191.748	1.194.877
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.191.748</u>	<u>1.194.877</u>
	Mellemregning direktion	6.374.796	5.066.878
	Bankgæld	41.439	10.889
	Anden gæld	20.252	19.038
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.436.487</u>	<u>5.096.805</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.628.235</u>	<u>6.291.682</u>
	Passiver i alt	<u>8.399.935</u>	<u>6.560.538</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2019/2020	2018/2019
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Lønninger og gager	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Beregnede skatter		
Beregnet skat af årets indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	82.371	123.678
	<u>82.371</u>	<u>123.678</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>69.027</u>	<u>151.398</u>
3 Anlægsaktiver	Andre tilgode-	Investerings-
	havender	ejendomme
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2019	113.783	5.994.547
Tilgang	0	2.070.772
Afgang	0	-2.070.772
Anskaffelsessum pr. 30/9 2020	<u>113.783</u>	<u>5.994.547</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/10 2019	-113.783	0
Tilbageførte op- og nedskrivninger, afgang	0	0
Årets op- og nedskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 30/9 2020	<u>-113.783</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 1/10 2019	0	0
Afskrivninger i året	0	0
Afskrivninger pr. 30/9 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 30/9 2020	<u>0</u>	<u>5.994.547</u>

Selskabets udlejningsejendomme er pr. 30. september 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på 9,4% og 12,7%. Udlejningsejendommene består af beboelseslejemål.

Brøndbyøstervej 54

Der er anvendt et afkastkrav på 12,7 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 3.110.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -62.127, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 3.230.000 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 57.873.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 16.348 kr. per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på 2.835 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 103 kr. per kvadratmeter, svarende til 3,64% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 129 kr. per kvadratmeter, svarende til 4,55% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 309 kr. per kvadratmeter, svarende til 10,91% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

Oliversvej 2

Der er anvendt et afkastkrav på 9,4 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 2.774.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -48.420, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 2.925.000 hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 102.580.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 25.429 kr. per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på 3.893 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 179 kr. per kvadratmeter, svarende til 4,59% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 464 kr. per kvadratmeter, svarende til 11,93% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 482 kr. per kvadratmeter, svarende til 12,39% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

4 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2019	200.000	68.856	0	268.856
Årets resultat	<u>0</u>	<u>502.844</u>	<u>0</u>	<u>502.844</u>
Egenkapital pr. 30/9 2020	<u>200.000</u>	<u>571.700</u>	<u>0</u>	<u>771.700</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 20/21</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Totalkredit uden afdrag	<u>0</u>	<u>1.191.748</u>	<u>1.191.748</u>

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Pant og sikkerhedsstillelser for selskabets bankengagement er stillet af tredjemand.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Jan Bierlich Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem som fremgår af årsrapporten.