

## John Christensen Ejendomme ApS

Højtoften 11, Dalby

4690 Haslev

CVR-nr. 30499255

### Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016



John Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for John Christiansen Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalby, den 27. maj 2016

**Direktion**



John Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i John Christiansen Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John Christiansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

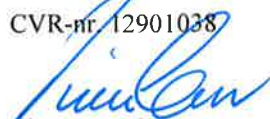
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 27. maj 2016

aage maagensen  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 12901038



Tina Ørum Hansen  
Statsautoriseret revisor

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	John Christiansen Ejendomme ApS Højtoften 11, Dalby 4690 Haslev
<b>CVR-nr.</b>	30499255
<b>Stiftelsesdato</b>	12. april 2007
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	John Christiansen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit bank Dania 15 4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe ejendomme, drive udlejningsvirksomhed, formueforvaltning i øvrigt samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Kapitalforhold og fortsat drift

Selskabets ledelse konstaterer, at der er indtrådt kapitaltab jf. reglerne i selskabslovgivningen.

For at sikre at selskabet kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har selskabets hovedkreditor afgivet erklæring om at tilgodehavendet, der i denne årsrapport udgør en gæld på tkr. 5.015 ikke kræves indfriet. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2016.

Ledelsen har som følge af ovenstående aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for John Christiansen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med forfalden husleje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-135.016</b>	<b>237.740</b>
Personaleomkostninger	1	-137.798	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.303.545	-85.021
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.576.359</b>	<b>152.719</b>
Finansielle indtægter		160.549	34.296
Finansielle omkostninger		-245.455	-103.110
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.661.265</b>	<b>83.905</b>
Skat af årets resultat	2	32.000	-18.490
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.629.265</b>	<b>65.415</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.629.265	65.415
		<b>-1.629.265</b>	<b>65.415</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	5.130.388	4.256.627
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	688.574	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.818.962</u>	<u>4.256.627</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.818.962</u>	<u>4.256.627</u>
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	1.527
Andre tilgodehavender		172.261	0
Periodeafgrænsningsposter		8.658	0
Udskudte skatteaktiver	5	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>182.919</u>	<u>1.527</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.838.214
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>0</u>	<u>2.838.214</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>111.398</u>	<u>327.578</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>294.317</u>	<u>3.167.319</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.113.279</u>	<u>7.423.946</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-1.420.563	208.702
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-1.220.563</b>	<b>408.702</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	0	32.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>32.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		583.110	692.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>583.110</b>	<b>692.183</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		108.500	107.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.449.163	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.268	32.108
Anden gæld		5.032.702	6.151.953
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.099	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.750.732</b>	<b>6.291.061</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.333.842</b>	<b>6.983.244</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.113.279</b>	<b>7.423.946</b>
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	137.258	0
Personalemkostninger overført til aktiver	540	0
	<u>137.798</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	490
Regulering udskudt skat	-32.000	18.000
	<u>-32.000</u>	<u>18.490</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.885.858	4.885.858
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.153.980	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.039.838</u>	<u>4.885.858</u>
Af- og nedskrivninger primo	-629.231	-544.210
Årets afskrivninger	-108.614	-85.021
Årets nedskrivninger	-1.171.605	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-1.909.450</u>	<u>-629.231</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.130.388</u>	<u>4.256.627</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	711.900	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>711.900</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-23.326	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-23.326</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>688.574</u>	<u>0</u>
<b>5. Hensættelse til udskudt skat/ skatteaktiv</b>		
Grunde og bygninger	212.539	32.000
Driftsmidler	-28.853	0
Periodeafgrænsningsposter	-1.905	0
Underskud til fremførsel	148.207	0
Nedskrivning af skatteaktiv	-329.988	0
	<u>0</u>	<u>32.000</u>

## Noter

**6. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	200.000	208.702	408.702
Forslag til årets resultatdisponering	0	-1.629.265	-1.629.265
	<b>200.000</b>	<b>-1.420.563</b>	<b>-1.220.563</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	583.110	108.500	148.900
	<b>583.110</b>	<b>108.500</b>	<b>148.900</b>

**8. Usikkerhed om going concern**

Selskabets ledelse konstaterer, at der er indtrådt kapitaltab jf. reglerne i selskabslovgivningen. Ledelsen arbejder på en løsning hvorved selskabets kapital reetableres.

For at sikre at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften indtil næste statusdag, har selskabets hovedkreditor afgivet erklæring om at tilgodehavendet, der i denne årsrapport udgør en gæld på tkr. 5.015 ikke kræves indfriet. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2016.

Det er således ledelsens opfattelse at den fornødne likviditet til finansiering af den fremtidige drift er til stede. Ledelsen har som følge af ovenstående aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

**9. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditgæld på 691.610 kr. ligger realkreditpantebreve i ejendommen Vordingborgvej 484, Rønnede.

Til sikkerhed for mellemværende med banken ligger ejerpantebrev i ejendommen Vordingborgvej 484, Rønnede med nom. 1.500.000 kr. Ejendommen er indregnet til en bogført værdi på 3.000.000 kr.