

# John Christiansen Ejendomme ApS

Højtoften 11, 4690 Haslev  
CVR-nr. 30 49 92 55

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.18

John Christiansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

John Christiansen Ejendomme ApS  
Højtoften 11  
4690 Haslev  
Telefon: 26 30 02 98  
Hjemsted: Haslev  
CVR-nr.: 30 49 92 55  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

John Christiansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for John Christiansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 29. maj 2018

**Direktionen**

John Christiansen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i John Christiansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for John Christiansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haslev, den 29. maj 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dorte Grøndal Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29447

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -128.831 mod DKK -299.725 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.649.117.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

For at sikre at selskabet kan fortsætte driften indtil næste statusdag, har selskabets hovedkreditor afgivet erklæring om at tilgodehavender, der i denne årsrapport udgør en gæld på t.DKK 6.846 ikke kræves indfriet. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2018.

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

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	<b>172.637</b>	<b>-104.601</b>
<b>Bruttoresultat</b>		
2 Personaleomkostninger	-46.387	-286
	<b>126.250</b>	<b>-104.887</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-116.644	-20.057
	<b>9.606</b>	<b>-124.944</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		
3 Finansielle omkostninger	-138.437	-174.781
	<b>-128.831</b>	<b>-299.725</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-128.831	-299.725
	<b>-128.831</b>	<b>-299.725</b>
<b>I alt</b>		

**AKTIVER**

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
Grunde og bygninger	2.705.520	2.298.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.000	94.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.735.520</b>	<b>2.392.164</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.735.520</b>	<b>2.392.164</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	155.800	0
Andre tilgodehavender	0	619
Periodeafgrænsningsposter	792	2.762
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>156.592</b>	<b>3.381</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.400.403</b>	<b>2.995.185</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.556.995</b>	<b>2.998.566</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.292.515</b>	<b>5.390.730</b>



**PASSIVER**

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-1.849.117	-1.720.286
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.649.117</b>	<b>-1.520.286</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.845.634	6.710.194
Deposita	19.500	19.500
Anden gæld	57.748	162.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.941.632</b>	<b>6.911.016</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.941.632</b>	<b>6.911.016</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.292.515</b>	<b>5.390.730</b>

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	200.000	-1.420.561
Forslag til resultatdisponering	0	-299.725
Saldo pr. 31.12.16	200.000	-1.720.286
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	200.000	-1.720.286
Forslag til resultatdisponering	0	-128.831
Saldo pr. 31.12.17	200.000	-1.849.117

### 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets ledelse har konstateret kapitaltab jævnfør reglerne i selskabslovgivningen. Ledelsen arbejder på løsning hvormed selskabets kapital kan reetableres.

For at sikre virksomheden tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften indtil næste statusdag, har selskabets hovedkreditor afgivet erklæring om at tilgodehavendet, der pr. statusdagen udgør en gæld på t.DKK 6.846 ikke kræves indfriet. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2018.

Det er således ledelsens opfattelse at virksomheden har den fornødne kapital til at fortsætte driften og årsrapporten er på den baggrund aflagt under en forudsætning om fortsat drift.

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	46.030	0
Andre omkostninger til social sikring	357	286
I alt	46.387	286
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	135.441	146.466
Renteomkostninger i øvrigt	2.996	28.315
I alt	138.437	174.781

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

###### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25-50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### BALANCE

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

#### **4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.