

John Christiansen Ejendomme ApS

Højtoften 11, Dalby

4690 Haslev

CVR-nr. 30499255

Årsrapport for 2016

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2017



John Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalby, den 13. juni 2017

Direktion


John Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i John Christiansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for John Christiansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

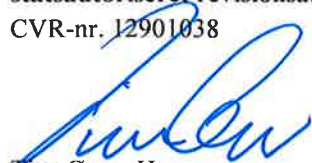
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Maribo, den 13. juni 2017

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038



Tina Ørum Hansen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	John Christiansen Ejendomme ApS Højtoften 11, Dalby 4690 Haslev
CVR-nr.	30499255
Stiftelsesdato	12. april 2007
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	John Christiansen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -299.725, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 5.390.730, og en egenkapital på kr. -1.520.286.

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. 6.710 ikke kræves indfriet. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2017.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for John Christiansen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med forfalden husleje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

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 nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-13.993	-135.016
Personaleomkostninger	1	-286	-137.798
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-110.665	-1.303.545
Driftsresultat		-124.944	-1.576.359
Andre finansielle indtægter		0	160.549
Finansielle omkostninger		-174.781	-245.455
Resultat før skat		-299.725	-1.661.265
Skat af årets resultat	2	0	32.000
Årets resultat		-299.725	-1.629.265
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-299.725	-1.629.265
Resultatdisponering		-299.725	-1.629.265

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.298.164	5.130.388
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	94.000	688.574
Materielle anlægsaktiver		2.392.164	5.818.962
Anlægsaktiver		2.392.164	5.818.962
Udskudte skatteaktiver	5	0	0
Andre tilgodehavender		619	174.261
Periodeafgrænsningsposter		2.762	8.658
Tilgodehavender		3.381	182.919
Likvide beholdninger		2.995.185	111.398
Omsætningsaktiver		2.998.566	294.317
Aktiver		5.390.730	6.113.279

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-1.720.286	-1.420.563
Egenkapital	6	<u>-1.520.286</u>	<u>-1.220.563</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	583.110
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>583.110</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	108.500
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	1.449.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	154.268
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.892.266	5.032.702
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.099
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.911.016</u>	<u>6.750.732</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.911.016</u>	<u>7.333.842</u>
Passiver		<u>5.390.730</u>	<u>6.113.279</u>
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	137.258
Andre omkostninger til social sikring	286	540
	<u>286</u>	<u>137.798</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	0	-32.000
	<u>0</u>	<u>-32.000</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.039.838	4.885.858
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	211.159	2.153.980
Afgang i årets løb	-4.885.858	0
Kostpris ultimo	<u>2.365.139</u>	<u>7.039.838</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.909.450	-629.231
Årets afskrivninger	-43.383	-108.614
Årets nedskrivninger	0	-1.171.605
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.885.858	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-66.975</u>	<u>-1.909.450</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.298.164</u>	<u>5.130.388</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	711.900	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	711.900
Afgang i årets løb	-617.900	0
Kostpris ultimo	<u>94.000</u>	<u>711.900</u>
Af- og nedskrivninger primo	-23.326	0
Årets afskrivninger	-67.282	-23.326
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	90.608	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-23.326</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>94.000</u>	<u>688.574</u>
5. Udskudte skatteaktiver		
Grunde og bygninger	14.735	212.539
Driftsmidler	0	-28.853
Periodeafgrænsningsposter	-608	-1.905
Underskud til fremførsel	169.249	148.207
Nedskrivning af skatteaktiv	-183.376	-329.988
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

6. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	200.000	-1.420.561	-1.220.561
Forslag til årets resultatdisponering	0	-299.725	-299.725
	200.000	-1.720.286	-1.520.286

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. 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. 6.710 ikke kræves indfriet. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2017.

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.

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.