

# Jørn Tychsen ApS

Nejs Bjerg 19, 6310 Broager  
CVR.nr. 30 69 45 62

## Årsrapport 2021

1. januar 2021 – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/3 2023

---

Dirigent  
Jørn Tychsen

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>8</b>
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomhed</b>	: <b>Jørn Tychsen ApS</b>
<b>Adresse</b>	: Nejs Bjerg 19, 6310 Broager
<b>CVR.nr.</b>	: 30 69 45 62
<b>Stiftet</b>	: 24. juni 2007
<b>Hjemstedskommune</b>	: Sønderborg
<b>Regnskabsår</b>	: 01.01 – 31.12
<b>Direktion</b>	: Jørn Tychsen
<b>Revision</b>	: AKM Revision (PT af 27. juli 2004 ApS) Godkendt Revisionsanpartsselskab Cvr.nr. 28148585

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for **Jørn Tychsen ApS**, for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broager, den 11/3 2023

**Direktion:**

---

**Jørn Tychsen**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Jørn Tychsen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for **Jørn Tychsen ApS** for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revision påtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, beviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionerne.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 11/3 2023

**AKM Revision**  
(PT af 27. juli 2004 ApS)  
**Godkendt Revisionsanpartsselskab**  
Cvr.nr. 28148585



---

**Kurt Kjær Madsen**  
Registreret revisor FDR/Godkendt revisor  
mne 6159  
Dybbøl Bygade 11  
6400 Sønderborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold mv

Selskabets er fra Erhvervsstyrelsen blevet påbudt revisionspligt for regnskabsåret 2021 og de to følgende regnskabsår.

Den tidligere udarbejdede og offentliggjorte årsrapport er derfor ændret således, at årsrapporten opfylder kravene om revision og opstilling efter årsregnskabslovens regler.

Investerings ejendommen beliggende Smøl 18, er frasolgt i regnskabsåret. Salget har medført et tab på kr. 121.469.

Der er i regnskabsåret realiseret et driftsresultat efter skat på DKK -114.756 og en egenkapital på DKK 967.943.

Årets resultat og kapitalforhold er anset for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen.

Ejendommen Nejsvej 9, er afhændet i regnskabsåret 2022.



# Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for **Jørn Tychsen ApS** for året 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, eksterne omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

# Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme, herunder skat, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører selskabets primære aktivitet, herunder administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Beløbet omfatter foretagne afskrivninger på særlige installationer der overstiger installationernes anskaffelsessum.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger består af realiseret tab på salg af investeringsejendommen, Smøl 18.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der kan henføres til regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, der er tilskrevet prioritetsgæld og øvrige gældsforpligtelser

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat males på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Resultatopgørelse

<u>DKK</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>22.506</b>	<b>109.871</b>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.610	-1.874
Andre driftsomkostninger	<u>-121.469</u>	<u>-</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-96.353</b>	<b>107.997</b>
2. Andre finansielle omkostninger	<u>-17.259</u>	<u>-24.332</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-113.612</b>	<b>83.665</b>
3. Skat af årets resultat	<u>-1.144</u>	<u>-18.458</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-114.756</u></b>	<b><u>65.207</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-110.000
Overført til egenkapital	<u>-114.756</u>	<u>65.207</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-114.756</u></b>	<b><u>44.793</u></b>

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Balance 31. december

<u>DKK</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note		
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver		
4. Investeringsejendomme	<u>1.298.332</u>	<u>2.320.529</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.298.332</u>	<u>2.320.529</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>90.001</u>	<u>44.578</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>90.001</u>	<u>44.578</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>1.388.333</u>	<u>2.365.107</u>

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Balance 31. december

<u>DKK</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Note</b>		
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	842.943	957.699
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>110.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>967.943</u></b>	<b><u>1.192.699</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>838.792</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>838.792</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	368.362	0
Skyldig selskabsskat	1.144	25.805
Anden gæld	0	46.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	42.134	252.261
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.750</u>	<u>8.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>420.390</u>	<u>333.616</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>420.390</u></b>	<b><u>1.172.408</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.388.333</u></b>	<b><u>2.365.107</u></b>
<b>5. Sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6. Nærtstående parter</b>		-

## Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

### Noter

<u>DKK</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Særlige installationer, for meget afskrevet	-2.610	1.874
	<u>-2.610</u>	<u>1.874</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter pengeinstitutter	103	
Renter prioriteter	14.452	
Skattetillæg – selskabsskat	704	
Andre omkostninger	2.000	
	<u>17.259</u>	<u>24.332</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.144	18.458
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<u>1.144</u>	<u>18.458</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
	<b><u>Ejendomme</u></b>	<b><u>Installationer</u></b>
Kostpris 1. januar	2.321.264	20.124
Tilgang	0	0
Afgang	-1.022.932	0
Kostpris 31. december	<u>1.298.322</u>	<u>20.124</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	-22.734
Årets afskrivninger	0	2.610
Af- og nedskrivninger 31. december	0	20.124
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.298.332</u>	<u>0</u>
<b>5. Sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 368.362, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.298.332.

# Årsregnskab 1. januar 2021 – 31. december 2021

## Noter

### 6. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende,

#### **Bestemmende indflydelse,**

Jørn Tychsen, Nejs Bjerg 19, 6310 Broager