

**Jan Christensen Ejendomme ApS**  
**Skovvang 25, 7260 Sønder Omme**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 37 14 99 93**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2017.

---

Jan Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Jan Christensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønder Omme, den 10. marts 2017

### **Direktion**

Jan Christensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Jan Christensen Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan Christensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 et 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Grindsted, den 10. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Jan Christensen Ejendomme ApS  
Skovvang 25  
7260 Sønder Omme

CVR-nr.: 37 14 99 93  
Stiftet: 3. august 2015  
Hjemsted: Billund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jan Christensen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hedemarken 23  
7200 Grindsted

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 134 t.kr. mod 135 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25 t.kr. mod 35 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jan Christensen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen påløber. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jan Christensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>134.276</b>	<b>134.890</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-48.706	-48.706
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>85.570</b>	<b>86.184</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11.573
Øvrige finansielle omkostninger	-53.931	-51.859
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.639</b>	<b>45.898</b>
1 Skat af årets resultat	-7.074	-10.515
<b>Årets resultat</b>	<b>24.565</b>	<b>35.383</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	24.565	35.383
<b>Disponeret i alt</b>	<b>24.565</b>	<b>35.383</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	2.337.887	2.386.593
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.337.887</u>	<u>2.386.593</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.337.887</u></b>	<b><u>2.386.593</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	199.464
Tilgodehavende selskabsskat	<u>2.926</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.926</u>	<u>199.464</u>
Likvide beholdninger	<u>264.595</u>	<u>59.335</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>267.521</u></b>	<b><u>258.799</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.605.408</u></b>	<b><u>2.645.392</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	1.092.140	1.067.575
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.142.140</b>	<b>1.117.575</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	89.000	79.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>89.000</b>	<b>79.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.233.789	1.319.402
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.233.789	1.319.402
	Kortfristet del af langfristet gæld	85.600	83.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Selskabsskat	0	515
	Anden gæld	9.379	37.500
	Periodeafgrænsningsposter	37.500	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	140.479	129.415
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.374.268</b>	<b>1.448.817</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.605.408</b>	<b>2.645.392</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-2.926	515
Årets regulering af udskudt skat	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<b><u>7.074</u></b>	<b><u>10.515</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.435.299	0
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	<u>0</u>	<u>2.435.299</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.435.299</u></b>	<b><u>2.435.299</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-48.706	0
Årets afskrivninger	<u>-48.706</u>	<u>-48.706</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-97.412</u></b>	<b><u>-48.706</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.337.887</u></b>	<b><u>2.386.593</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	0
Tilgang ved stiftelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.067.575	0
Årets overførte overskud eller underskud	24.565	35.383
Overkurs ved stiftelse	<u>0</u>	<u>1.032.192</u>
	<b><u>1.092.140</u></b>	<b><u>1.067.575</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR, opr. 1.513 t.kr.	<u>1.233.789</u>	<u>1.319.402</u>
	<b><u>1.233.789</u></b>	<b><u>1.319.402</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>868.748</u>	<u>963.547</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.319 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.338 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har med virkning fra 01.01.2015 deltaget i en spaltning. Selskabets hæfter solidarisk med de øvrige selskaber, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, og højest med et beløb svarende til den overtagne nettoværdi i selskabets jf. selskabslovens § 254, stk 2.

Regnskabsmæssig værdi af den overtagne nettoværdi i selskabet udgør 1.082 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Murermester Jan Christensen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.