

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

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2020.

---

**Anny Grethe Lidegaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Der træffes på generalforsamlingen den 10. februar 2020 beslutning om, at årsregnskabet for 2020 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønder Omme, den 10. februar 2020

**Direktion**

Anny Grethe Lidegaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan Christensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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. februar 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## 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**

Anny Grethe Lidegaard

**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 95 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11 t.kr. mod 32 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 tilbageførslers 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.

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.

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 sambeskatte 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 samtidigt.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>94.788</b>	<b>131.525</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-48.706	-48.706
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>46.082</b>	<b>82.819</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-32.284	-42.844
<b>Resultat før skat</b>	<b>13.798</b>	<b>39.975</b>
1 Skat af årets resultat	-2.832	-8.120
<b>Årets resultat</b>	<b>10.966</b>	<b>31.855</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	10.966	31.855
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.966</b>	<b>31.855</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.191.769</u>	<u>2.240.475</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.191.769</u>	<u>2.240.475</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.191.769</u></b>	<b><u>2.240.475</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>15.069</u>	<u>901</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.069</u>	<u>901</u>
	Likvide beholdninger	<u>50.211</u>	<u>30.132</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>65.280</u></b>	<b><u>31.033</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.257.049</u></b>	<b><u>2.271.508</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	961.077	950.111
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.011.077</b></u>	<u><b>1.000.111</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	125.000	108.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>108.000</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.039.037	1.056.020
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.039.037</u>	<u>1.056.020</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	59.000	90.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Anden gæld	14.935	9.377
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>81.935</u>	<u>107.377</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.120.972</b></u>	<u><b>1.163.397</b></u>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <u><b>2.257.049</b></u>	 <u><b>2.271.508</b></u>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-14.168	-880
Årets regulering af udskudt skat	<u>17.000</u>	<u>9.000</u>
	<u>2.832</u>	<u>8.120</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		<u>2.435.299</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>2.435.299</u>
Af- og nedskrivninger primo		194.824
Årets afskrivninger		<u>48.706</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>243.530</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>2.191.769</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	950.111	918.256
Årets overførte overskud eller underskud	<u>10.966</u>	<u>31.855</u>
	<u>961.077</u>	<u>950.111</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	0	200.000
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld, hovedstol opr. 1.513 t.kr.	0	1.146.020
Prioritetsgæld, hovedstol opr. 1.143 t.kr.	<u>1.098.037</u>	<u>0</u>
	1.098.037	1.146.020
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-59.000</u>	<u>-90.000</u>
	<u><b>1.039.037</b></u>	<u><b>1.056.020</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>802.700</u>	<u>672.000</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.098 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.192 t.kr.

**8. 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, sog 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.