

# Jan Jensen Ejendomme og Værksted ApS

Bakkealle 2  
8783 Hornsyld

Årsrapport  
26. november 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/06/2017**

---

**Jan Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Jan Jensen Ejendomme og Værksted ApS  
Bakkealle 2  
8783 Hornsyld

CVR-nr: 37256463  
Regnskabsår: 26/11/2015 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Sydbank  
Søndergade 18-20  
8700 Horsens

**Revisor** BS REVISION V/JESPER SCHMIDT  
Danasalle 2  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr: 18057077  
P-enhed: 1001421124

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 26.november 2015 - 31.december 2016 for Jan Jensen Ejendomme og Værksted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerre, den 02/06/2017

## Direktion

Jan Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jan Jensen Ejendomme og Værksted ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jan Jensen Ejendomme og Værksted ApS for regnskabsåret 26. november 2015 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 26. november 2015 - 31. december 2016 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 revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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 regnskabet

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 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, bevidste 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 regnskabsprincippet 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 konklusioner 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 revisionen.

## **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 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.

Horsens, 27/04/2017

Jesper Schmidt  
registreret revisor  
BS REVISION V/JESPER SCHMIDT  
CVR: 18057077

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud på kr. 27.758 må betegnes som tilfredsstillende.

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2017.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets slutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i talt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger - andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler og m.m.

Finansielle poster - finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

Skat - i resultatopgørelsen indregnes den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat - uanset tidspunkt for skattens betaling.

Udskudte skatteforpligtelser er udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporten er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Udskudte skatteforpligtelser svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til den regnskabsmæssige værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Betalt acontoskat er fratrukket i skyldig selskabsskat ved årets udgang.

## Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og forbedringer. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventet brugstid,

Bygninger 30 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter - periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser - langfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til lånets restgæld.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 26. nov 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>145.962</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-24.815
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>121.147</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-74.562
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>46.585</b>
Ekstraordinære omkostninger .....	2	-9.670
Skat af årets resultat .....	3	-9.157
<b>Årets resultat</b> .....		<b>27.758</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		27.758
<b>I alt</b> .....		<b>27.758</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		1.215.945
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.215.945</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.215.945</b>
Likvide beholdninger .....		43.101
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>43.101</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.259.046</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overkurs ved emission ....		19.367
Overført resultat .....		27.758
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>97.125</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		605.144
Gæld til banker .....		235.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>840.839</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		27.000
Gæld til banker .....		56.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		202.990
Skyldig selskabsskat .....		9.157
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		25.935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>321.082</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.161.921</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.259.046</b>

# Egenkapitalopgørelse 26. nov 2015 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	19.367		69.367
Årets resultat .....			27.758	27.758
Egenkapital, ultimo .....	50.000	19.367	27.758	97.125

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter bank	30378	0
Renteudgifter realkreditinstitut	44184	
	<u>74562</u>	<u>xxxxx</u>

## 2. Ekstraordinære omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Stig´ftelsesomkostninger	9670	0
	<u>9670</u>	<u>0</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>-</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	9157	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>9157</u>	<u>0</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	1240760	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1240760</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Opskrivninger primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Af- og nedskrivning primo	-0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	-24815	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-24815</b>	<b>-xxx.xxx</b>	<b>-xxx.xxx</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1215945</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Vognmand Jan Jensen er selvskyldnerkautionist over for pengeinstitut og realkreditinstitut.

#### 6. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Vognmand Jan Jensen Holding, cvr.nr. 37257109, Bakkealle 2, Bjerre, 8783 Hornsyld.