

**JanK Ejendomme ApS**

Glasmagervej 4  
4684 Holmegaard  
CVR-nr. 40 60 43 91

**Årsrapport for 2021**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. marts 2022

---

Jan Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JanK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 15. marts 2022

### Direktion

Jan Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i JanK Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JanK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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 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 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.

Roskilde, den 15. marts 2022

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Linnea Weinreich  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31382

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JanK Ejendomme ApS  
Glasmagervej 4  
4684 Holmegaard

CVR-nr.: 40 60 43 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 20. juni 2019

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Jan Knudsen

### Revisor

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 24.536, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.389.364.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JanK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	5-20 år	t.kr. 8.367

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>688.864</b>	<b>475.317</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-432.626</u>	<u>-273.715</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>256.238</b>	<b>201.602</b>
Finansielle omkostninger		<u>-219.426</u>	<u>-201.735</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.812</b>	<b>-133</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-12.276</u>	<u>37.691</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>24.536</u></b>	<b><u>37.558</u></b>
Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		<u>24.536</u>	<u>-462.442</u>
		<b><u>24.536</u></b>	<b><u>37.558</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.358.192	8.494.555
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>8.358.192</b>	<b>8.494.555</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.358.192</b>	<b>8.494.555</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.281	393.092
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	37.691
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.281</b>	<b>430.783</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>776.373</b>	<b>539.491</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>788.654</b>	<b>970.274</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.146.846</b>	<b>9.464.829</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.349.364	2.324.828
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.389.364</u></b>	<b><u>2.864.828</u></b>
Banker		3.168.918	3.350.836
Gæld til realkreditinstitutter		2.411.863	2.536.862
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>5.580.781</u></b>	<b><u>5.887.698</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	313.664	305.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		443.761	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		12.276	0
Periodeafgrænsningsposter		188.500	188.500
Deposita		188.500	188.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.176.701</u></b>	<b><u>712.303</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.757.482</u></b>	<b><u>6.600.001</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.146.846</u></b>	<b><u>9.464.829</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	2.324.828	500.000	2.864.828
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	24.536	0	24.536
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>2.349.364</b>	<b>0</b>	<b>2.389.364</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	12.276	-37.691
	<b>12.276</b>	<b>-37.691</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	8.964.740
Tilgang i årets løb	296.263
Kostpris 31. december 2021	9.261.003
Opskrivninger 1. januar 2021	0
Opskrivninger 31. december 2021	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	470.185
Årets afskrivninger	432.626
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	902.811
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>8.358.192</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.350.836	3.168.918	181.519	2.344.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.536.862	2.411.863	132.145	1.965.580
	<b>5.887.698</b>	<b>5.580.781</b>	<b>313.664</b>	<b>4.309.580</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Viljul Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Der er stillet kautions for bankmellemværender for Holmegaard Heldagsskole ApS og Viljul Holding ApS.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.790, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 8.358.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.718, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld samt bankmellemværende for Holmegaard Heldagsskole ApS.