



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

JØRN KLOKKERHOLM A/S
FASTRUPVEJ 8, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 24. maj 2017

Jørn Klokkeholm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jørn Klokkeholm A/S Fastrupvej 8 7400 Herning
	Telefon: 23311395
	CVR-nr.: 14 80 64 74
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørn Dybbro Klokkeholm Else Klokkeholm Anette Dybbro Klokkeholm Marianne Dybbro Klokkeholm
Direktion	Jørn Dybbro Klokkeholm
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Jørn Klokkeholm A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2017

Direktion:

Jørn Dybbro Klokkeholm

Bestyrelse:

Jørn Dybbro Klokkeholm

Else Klokkeholm

Anette Dybbro Klokkeholm

Marianne Dybbro Klokkeholm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Jørn Klokkerholm A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørn Klokkerholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 572 tkr. mod 563 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10 tkr. mod 412 tkr. sidste år. Den væsentligste årsag til det forringede resultat er negativ værdiregulering på investeringsejendommen med 600 tkr.

Selskabets resultat og udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. statusdagen 12.192 tkr. mod 12.182 tkr. sidste år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		571.992	562.684
Personaleomkostninger.....	1	-51.993	-72.934
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-600.000	-21.225
DRIFTSRESULTAT		-80.001	468.525
Finansielle indtægter.....		218.978	223.509
Finansielle omkostninger.....		-125.161	-153.082
RESULTAT FØR SKAT.....		13.816	538.952
Skat af årets resultat.....	2	-3.676	-127.055
ÅRETS RESULTAT		10.140	411.897
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		10.140	411.897
I ALT.....		10.140	411.897

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		11.900.000	12.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	11.900.000	12.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		11.900.000	12.500.000
Andre tilgodehavender.....		10.310.803	11.472.514
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	8.541
Tilgodehavender.....		10.310.803	11.481.055
Likvide beholdninger.....		164.622	94.347
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.475.425	11.575.402
AKTIVER.....		22.375.425	24.075.402
PASSIVER			
Aktiekapital.....		765.000	765.000
Overført overskud.....		11.426.790	11.416.650
EGENKAPITAL.....	4	12.191.790	12.181.650
Hensættelse til udskudt skat.....		1.917.981	2.047.837
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.917.981	2.047.837
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.990.225	3.351.686
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.990.225	3.351.686
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	350.000	330.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		147.245	170.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.600	29.939
Selskabsskat.....		9.540	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.665.003	4.381.322
Anden gæld.....		76.041	1.582.730
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.275.429	6.494.229
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.265.654	9.845.915
PASSIVER.....		22.375.425	24.075.402
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	48.839	72.647	
Andre personaleomkostninger.....	3.154	287	
	51.993	72.934	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	133.540	131.459	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-8	0	
Regulering af udskudt skat.....	-129.856	-4.404	
	3.676	127.055	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.311.871	
Kostpris 31. december 2016.....		4.311.871	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		8.188.129	
Årets værdireguleringer.....		-600.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		7.588.129	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		11.900.000	

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for skønnet tomgang og skønnet opsat vedligeholdelse samt for indregnede deposita og forudbetalt leje. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4,8% (4,6% i 2015).

Vedligeholdelsesomkostninger er medtaget på baggrund af et skøn, baseret på de gennemsnitlige vedligeholdelsesomkostninger de seneste tre år. Risikoen for tomgang vurderes at være lav, og der er derfor kun foretaget et mindre fradrag for tomgang i beregningen.

NOTER

Note

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatsen ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdiansættelse	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,2%	13.600.000	11.900.000	1.700.000
5,2%	11.000.000	11.900.000	-900.000

Egenkapital

4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	765.000	11.416.650	12.181.650
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.140	10.140
Egenkapital 31. december 2016.....	765.000	11.426.790	12.191.790

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.681.686	3.340.225	350.000	1.610.000
	3.681.686	3.340.225	350.000	1.610.000

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.340 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.900 tkr.

Selskabet ejer 40% af investeringsejendommen og derfor er 40% af prioritetsgælden i investeringsejendommen også indregnet i årsrapporten. Selskabet hæfter solidarisk for de resterende 60% af prioritetsgælden, svarende til 5.010 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jørn Klokkerholm A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 4 tkr. og efter skat med 3 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 4 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger til drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.