

Jørn Klokkeholm A/S

Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 14 80 64 74

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2018.

Jørn Klokkeholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Jørn Klokkeholm A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27. marts 2018

Direktion

Jørn Klokkeholm

Bestyrelse

Jørn Klokkeholm

Else Klokkeholm

Anette Klokkeholm

Marianne Klokkeholm

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Jørn Klokkerholm A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Jørn Klokkerholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 27. marts 2018

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21392

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jørn Klokkeholm A/S Temnæsvej 4 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 14 80 64 74
	Stiftet: 29. juni 1990
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 28. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Klokkeholm Else Klokkeholm Anette Klokkeholm Marianne Klokkeholm
Direktion	Jørn Klokkeholm
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2017 udgjort et overskud på 481 t.kr. mod et overskud sidste år på 10 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12.673 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 55,5 % af de samlede aktiver på 22.844 t.kr., hvilket er en stigning på 1,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørn Klokkeholm A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2017 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendom anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændring udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 82 t.kr. og en forøgelse af årets resultat efter skat med 64 t.kr. efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administrative funktioner.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af selskabets direktør danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendom”.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grund, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendom”.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	556.003	622.805
Værdiregulering af investeringsejendom	182.227	-600.000
Administrationsomkostninger	<u>-204.195</u>	<u>-102.806</u>
Resultat før finansielle poster	534.035	-80.001
Finansielle indtægter	199.370	218.978
Finansielle omkostninger	<u>-116.218</u>	<u>-125.161</u>
Resultat før skat	617.187	13.816
Skat af årets resultat	<u>-135.874</u>	<u>-3.676</u>
Årets resultat	481.313	10.140
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	<u>481.313</u>	<u>10.140</u>
Disponeret i alt	481.313	10.140

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>12.000.000</u>	<u>11.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>11.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>11.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	36.498	0
	Andre tilgodehavender	<u>10.559.270</u>	<u>10.310.803</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.595.768</u>	<u>10.310.803</u>
	Likvide beholdninger	<u>248.082</u>	<u>164.622</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.843.850</u>	<u>10.475.425</u>
	Aktiver i alt	<u>22.843.850</u>	<u>22.375.425</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	765.000	765.000
4	Øvrige reserver	<u>11.908.103</u>	<u>11.426.790</u>
	Egenkapital i alt	<u>12.673.103</u>	<u>12.191.790</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.958.353</u>	<u>1.917.981</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.958.353</u>	<u>1.917.981</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	<u>2.552.376</u>	<u>2.990.225</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.552.376</u>	<u>2.990.225</u>
5	Gældsforpligtelser	355.000	350.000
	Selskabsskat	0	9.540
	Anden gæld	<u>5.305.018</u>	<u>4.915.889</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.660.018</u>	<u>5.275.429</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.212.394</u>	<u>8.265.654</u>
	Passiver i alt	<u>22.843.850</u>	<u>22.375.425</u>

1 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	<u>4.311.871</u>	<u>4.311.871</u>
Kostpris 31. december	<u>4.311.871</u>	<u>4.311.871</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	7.588.129	8.188.129
Årets regulering til dagsværdi	<u>100.000</u>	<u>-600.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>7.688.129</u>	<u>7.588.129</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.000.000</u>	<u>11.900.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet fastsat til 4,80 %.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>765.000</u>	<u>765.000</u>
	<u>765.000</u>	<u>765.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
4. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar	11.426.790	11.416.650		
Henlagt af årets resultat	<u>481.313</u>	<u>10.140</u>		
	<u>11.908.103</u>	<u>11.426.790</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>355.000</u>	<u>1.150.000</u>	<u>2.907.376</u>	<u>3.340.225</u>
	<u>355.000</u>	<u>1.150.000</u>	<u>2.907.376</u>	<u>3.340.225</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.907 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.000 t.kr.

Selskabet ejer 40 % af investeringsejendommen, og 40 % af prioritetsgælden i investeringsejendommen er optaget i årsrapporten. Selskabet hæfter solidarisk for de resterende 60 % af prioritetsgælden, svarende til 4.361 t.kr.