

# **JK Ejendomsservice ApS**

Gammel Køge Landevej 890

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr. 17627430

## **Årsrapport for 2015/16**

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. september 2016

---

Helene Kongsted Koers  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for JK Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 20. juni 2016

### **Direktion**

Jürjen Koers

Helene Kongsted Koers

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JK Ejendomsservice ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brøndby, den 20. juni 2016

#### CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JK Ejendomsservice ApS Gammel Køge Landevej 890 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	17627430
Stiftelsesdato	28. februar 1994
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Direktion</b>	Jürjen Koers Helene Kongsted Koers
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i rengøring og sanitørvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 udviser et resultat på kr. 2.249.028, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en balancesum på kr. 9.004.583, og en egenkapital på kr. 3.344.834.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for JK Ejendomsservice ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.957.638</b>	<b>4.933.649</b>
Personaleomkostninger	1	-3.443.286	-3.309.846
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-358.890	-398.660
Andre driftsomkostninger		-12.500	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.142.962</b>	<b>1.225.144</b>
Finansielle indtægter		770	138
Finansielle omkostninger	3	-285.938	-252.394
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.857.794</b>	<b>972.888</b>
Skat af årets resultat	4	-608.766	-306.264
<b>Årets resultat</b>		<b>2.249.028</b>	<b>666.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.900.000
Overført resultat		1.249.028	-1.233.376
<b>Resultatdesponering</b>		<b>2.249.028</b>	<b>666.624</b>

## Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	7.415.214	11.541.676
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	407.744	483.729
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.822.959</b>	<b>12.025.405</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.822.959</b>	<b>12.025.405</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		469.390	589.733
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		259.894	20.533
Andre tilgodehavender		49.504	56.300
Periodeafgrænsningsposter		0	11.799
Udskudte skatteaktiver		126.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>904.787</b>	<b>678.365</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.960	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>100.960</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>175.877</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.181.624</b>	<b>678.365</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.004.583</b>	<b>12.703.770</b>

## Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		879.645	3.190.729
Overført resultat		1.265.189	16.161
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.900.000
<b>Egenkapital</b>	7, 8	<b>3.344.834</b>	<b>5.306.890</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	428.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>428.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.945.983	3.344.339
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>2.945.983</b>	<b>3.344.339</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		260.800	439.000
Gæld til banker		0	18.221
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.294	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.413	206.403
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	552.848
Anden gæld		2.293.342	2.399.553
Periodeafgrænsningsposter		7.917	7.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.713.766</b>	<b>3.623.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.659.749</b>	<b>6.968.280</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.004.583</b>	<b>12.703.770</b>
Ejerskab	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.845.497	2.726.190
Pensioner	472.375	421.175
Andre omkostninger til social sikring	62.864	54.551
Løntilskud	-41.097	0
Andre personaleomkostninger	103.647	107.930
	<b>3.443.286</b>	<b>3.309.846</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.904	178.493
Op-/nedskrivning bygninger	185.986	220.167
	<b>358.890</b>	<b>398.660</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	46.717	28.790
Andre finansielle omkostninger	239.220	223.604
	<b>285.937</b>	<b>252.394</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	511.522	284.844
Regulering af udskudt skat	97.244	21.420
	<b>608.766</b>	<b>306.264</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	9.508.249	9.508.249
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	399.117	0
Afgang i årets løb	-2.022.998	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.884.368</b>	<b>9.508.249</b>
Opskrivninger primo	4.090.678	4.090.678
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.962.928	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.127.750</b>	<b>4.090.678</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.057.252	-1.837.085
Årets afskrivninger	-185.986	-220.167
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	646.334	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.596.904</b>	<b>-2.057.252</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.415.214</b>	<b>11.541.675</b>

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.609.027	1.340.584
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	189.420	268.443
Afgang i årets løb	-150.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.648.447</b>	<b>1.609.027</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.125.298	-946.805
Årets afskrivninger	-172.904	-178.493
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	57.500	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.240.702</b>	<b>-1.125.298</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>407.745</b>	<b>483.729</b>

## 7. Egenkapital

	Primo	Udbetalt udbytte	Regulering i øvrigt	Forslag til resultatdisp	Ultimo
Selskabskapital	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	3.190.729	0	-2.311.084	0	879.645
Overført resultat	16.161	0	0	1.249.028	1.265.189
Forslag til udbytte	1.900.000	-1.900.000	0	1.000.000	1.000.000
	<b>5.306.890</b>	<b>-1.900.000</b>	<b>-2.311.084</b>	<b>2.249.028</b>	<b>3.344.834</b>

## 8. Selskabskapital

200 stk. anparter a nom. 1.000	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.206.783	260.800	1.303.800
	<b>3.206.783</b>	<b>260.800</b>	<b>1.303.800</b>

**Noter**

2015/16

2014/15

**10. Ejerskab**

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Koers Holding ApS, Gammel Køge Landevej 890, 2665 Vallensbæk Strand.

**11. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattet indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Koers Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen

Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties, som påhviler de sambeskattede selskaber.

**12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.207, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 april 2015 udgør i alt t.kr. 7.415.