

**JK EJENDOMSSERVICE ApS**

**Bækkeskovvej 5**

**2665 Vallensbæk Strand**

**CVR-nr. 17 62 74 30**

**Årsrapport for perioden**

**1. maj 2020 til 30. april 2021**

**(28. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
8. juli 2021



Helle Kongsted Koers  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	7
Balance 30. april	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 8. juli 2021



Direktion

Helene Kongsted Koers  
Direktør



Jurjen Koers  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i JK EJENDOMSSERVICE ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK EJENDOMSSERVICE ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 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 revisors 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 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 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.

Frederiksberg, den 8. juli 2021

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

  
Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne12177

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	JK EJENDOMSSERVICE ApS Bækkeskovvej 5 2665 Vallensbæk Strand
	Telefon: 43536304
	CVR-nr.: 17 62 74 30
	Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021
	Stiftet: 28. februar 1994
	Regnskabsår: 28. regnskabsår
	Hjemsted: Vallensbæk
<b>Direktion</b>	Helene Kongsted Koers, direktør Jurjen Koers, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive rengørings- og sanitørvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 541.055, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en egenkapital på kr. 959.574.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.063.450</b>	<b>4.338.820</b>
Personaleomkostninger	2	-2.400.130	-3.248.416
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.663.320</b>	<b>1.090.404</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-331.474	-338.209
Andre driftsomkostninger		-394.150	-281.152
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>937.696</b>	<b>471.043</b>
Finansielle omkostninger		-188.808	-189.027
<b>Resultat før skat</b>		<b>748.888</b>	<b>282.016</b>
Skat af årets resultat	3	-207.833	-102.155
<b>Årets resultat</b>		<b>541.055</b>	<b>179.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		569.695	189.535
Overført fra opskrivningsfond		-28.640	-9.674
		<b>541.055</b>	<b>179.861</b>



## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.687.921	6.850.032
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>398.823</u>	<u>503.556</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b><u>7.086.744</u></b>	<b><u>7.353.588</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.086.744</u></b>	<b><u>7.353.588</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		463.798	433.129
Udskudt skatteaktiv		<u>23.492</u>	<u>20.395</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>487.290</u></b>	<b><u>453.524</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>253.368</u></b>	<b><u>215.360</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>740.658</u></b>	<b><u>668.884</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.827.402</u></u></b>	<b><u><u>8.022.472</u></u></b>

## Balance 30. april

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		189.879	218.519
Foreslået udbytte for regnskabsåret		569.695	189.535
<b>Egenkapital</b>		<b>959.574</b>	<b>608.054</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.570.259	1.862.452
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>1.570.259</b>	<b>1.862.452</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	284.000	276.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.176	67.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.551	50.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.274	47.135
Selskabsskat		210.914	107.536
Anden gæld		4.627.654	5.003.080
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.297.569</b>	<b>5.551.966</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.867.828</b>	<b>7.414.418</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.827.402</b>	<b>8.022.472</b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2020	200.000	218.519	189.535	608.054
Betalt ordinært udbytte	0	0	-189.535	-189.535
Årets opskrivning	0	-28.640	0	-28.640
Årets resultat	0	0	569.695	569.695
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>189.879</u></b>	<b><u>569.695</u></b>	<b><u>959.574</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK EJENDOMSSERVICE ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, øvrige omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

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

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver og indtægter fra udleje af ejendom.

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, biler 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.

#### Af- og nedskrivninger

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

Årets skat, som 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 til 5 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### 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

##### 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte tjenesteydelse.

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.

## Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.073.077	2.352.745
Pensioner	163.378	678.384
Andre omkostninger til social sikring	44.843	103.677
Andre personaleomkostninger	<u>118.832</u>	<u>113.610</u>
	<b><u>2.400.130</u></b>	<b><u>3.248.416</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>7</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	210.930	107.536
Årets udskudte skat	<u>-3.097</u>	<u>-5.381</u>
	<b><u>207.833</u></b>	<b><u>102.155</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2020	8.090.624	1.468.788
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>423.694</u>
Kostpris 30. april 2021	<u>8.090.624</u>	<u>1.892.482</u>
Opskrivninger 1. maj 2020	<u>954.690</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2021	<u>954.690</u>	<u>0</u>



## Noter

## 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	2.195.282	1.324.296
Årets afskrivninger	<u>162.111</u>	<u>169.363</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2021	<u>2.357.393</u>	<u>1.493.659</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u>6.687.921</u></b>	<b><u>398.823</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>6.444.489</u>	<u>398.823</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	493.000	713.483
Mellem 1 og 5 år	<u>1.077.259</u>	<u>1.148.969</u>
Langfristet del	1.570.259	1.862.452
Inden for et år	<u>284.000</u>	<u>276.951</u>
	<b><u>1.854.259</u></b>	<b><u>2.139.403</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>6 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	16.625	28.500
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>16.625</u>
	<u><b>16.625</b></u>	<u><b>45.125</b></u>
Lejeforpligtelser, opsigelsesperiode udgør 6 mdr.	78.218	76.810

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Koers Family Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for Koers Family Holding ApS.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkredit institut ter, t.kr. 1.867, er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 4.626, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør t .kr. 6.688.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.