

**J K C Byg ApS**  
Møllevej 14, 7323 Give

**CVR-nr. 18 88 83 43**

**Årsrapport**

**1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2018

---

Jan Langkjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for J K C Byg ApS.

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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 22. februar 2018

### **Direktion**

Jan Langkjær

Kim Langkjær

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i J K C Byg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J K C Byg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Give, den 22. februar 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Claus Lykke Jensen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10776

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J K C Byg ApS Møllevvej 14 7323 Give
	CVR-nr.: 18 88 83 43
	Stiftet: 19. oktober 1995
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jan Langkjær Kim Langkjær
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give
<b>Modervirksomhed</b>	Langkjær Invest A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er renovering og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 310 t.kr. mod 358 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13 t.kr. mod 430 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J K C Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger	100 år
Finansieringsudgifter	10 år

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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J K C Byg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>310.436</b>	<b>357.621</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.800	-75.105
<b>Driftsresultat</b>	<b>236.636</b>	<b>282.516</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	110.027	502.333
1 Øvrige finansielle omkostninger	-145.223	-233.687
<b>Resultat før skat</b>	<b>201.440</b>	<b>551.162</b>
2 Skat af årets resultat	-188.313	-121.253
<b>Årets resultat</b>	<b>13.127</b>	<b>429.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	10.500.000
Overføres til overført resultat	13.127	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.070.091
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.127</b>	<b>429.909</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>5.962.371</u>	<u>6.036.171</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.962.371</u>	<u>6.036.171</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.962.371</u></b>	<b><u>6.036.171</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	195.309	10.524.823
	Udskudte skatteaktiver	0	132.919
	Andre tilgodehavender	<u>16.317</u>	<u>70.876</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>211.626</u>	<u>10.728.618</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.396</u>	<u>111.240</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>236.022</u></b>	<b><u>10.839.858</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.198.393</u></b>	<b><u>16.876.029</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	201.000	201.000
5	Overført resultat	455.180	442.053
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	10.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>656.180</u></b>	<b><u>11.143.053</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.758.502</u>	<u>3.998.726</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.758.502</u>	<u>3.998.726</u>
	Gældsforpligtelser	250.000	255.000
	Gæld til pengeinstitutter	685.236	577.526
	Gæld til associerede virksomheder	650.644	625.174
	Selskabsskat	55.374	132.550
	Anden gæld	<u>142.457</u>	<u>144.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.783.711</u>	<u>1.734.250</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.542.213</u></b>	<b><u>5.732.976</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.198.393</u></b>	<b><u>16.876.029</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	86.528
Andre finansielle omkostninger	<u>145.223</u>	<u>147.159</u>
	<b><u>145.223</u></b>	<b><u>233.687</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	55.374	132.572
Årets regulering af udskudt skat	132.919	-11.319
Regulering af tidligere års skat	<u>20</u>	<u>0</u>
	<b><u>188.313</u></b>	<b><u>121.253</u></b>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>7.023.676</u>	<u>7.023.676</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>7.023.676</u></b>	<b><u>7.023.676</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-987.505	-912.400
Årets af- og nedskrivninger	<u>-73.800</u>	<u>-75.105</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b><u>-1.061.305</u></b>	<b><u>-987.505</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>5.962.371</u></b>	<b><u>6.036.171</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	<u>201.000</u>	<u>201.000</u>
	<b><u>201.000</u></b>	<b><u>201.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	442.053	10.512.144
Årets overførte overskud eller underskud	<u>13.127</u>	<u>-10.070.091</u>
	<b><u>455.180</u></b>	<b><u>442.053</u></b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.009 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 5.962 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har angivet selvskyldnerkaution for moderselskabet Langkjær Invest A/S' mellemværende med pengeinstitut. Langkjær Invest A/S' bankgæld udgør pr. 30. september 2017 i alt 1.150 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Langkjær Invest A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.