

# **JK Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 19949176**

**Bakkesvinget 21**

**3550 Slangerup**

**Årsrapport 2015/16**

**Godkendt på selskabets ekstraordinære general-  
forsamling den, 22/11 2016**

---

**Kim Gottschalk**

**Dirigent**

## **Indholdsfortegnelse**

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance - aktiver	9
Balance - passiver	10
Noter	11-12

## Selskabsoplysninger

Selskabet: JK Ejendomme ApS  
Bakkesvinget 21  
3550 Slangerup

CVR-nr.: 19949176  
Hjemsted: Frederikssund

Direktion: Kim Gottschalk

Revision: Revisionsfirmaet Jørgen Larsen  
Egegårdsvej 39C , 1.  
2610 Rodovre

Pengeinstitut: Handelsbanken

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for JK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 22. november 2016

Direktionen:

---

Kim Gottschalk

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i JK Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udvidet gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 22. november 2016

**Revisionsfirmaet Jørgen Larsen**

**Cvr. nr. 54 47 15 56**

Jørgen Larsen  
Registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en tilfredsstillende indtjening og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

### **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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Skat af årets resultat**

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.

### **Aktiver**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne ( forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Der er ved opgørelsen anvendt en diskonteringsfaktor på 5%.

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 investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, 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 levetid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Passiver**

#### **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 generalforsamlingen.

#### **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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>44.390</b>	<b>-367.601</b>
Regulering dagsværdi ejendomme	0	518.889
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>44.390</b>	<b>151.288</b>
Finansielle indtægter	6.534	55.849
Finansielle omkostninger	-59.724	-103.776
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.799</b>	<b>103.361</b>
1 Skat af årets resultat	13.838	-1.093
<b>Årets resultat</b>	<b>5.039</b>	<b>102.268</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført overskud	5.039	102.268
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.039</b>	<b>102.268</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Investeringsjendomme	2.600.000	2.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.235	10.000
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	356.038	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>363.273</b>	<b>10.000</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>0</b>	<b>809.744</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>137.123</b>	<b>342.279</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>500.396</b>	<b>1.162.023</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.100.396</b>	<b>3.762.023</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Virksomhedskapital	940.000	940.000
2 Overført overskud	637.982	632.943
<b>Egenkapital</b>	<b>1.577.982</b>	<b>1.572.943</b>
Hensættelse til udskudt skat	172.637	186.475
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>172.637</b>	<b>186.475</b>
3 Realkreditinstitutter	1.184.630	1.308.760
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.184.630</b>	<b>1.308.760</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	122.513	111.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	564.242
Anden gæld	42.634	17.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>165.147</b>	<b>693.846</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.349.777</b>	<b>2.002.606</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.100.396</b>	<b>3.762.023</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1 Selskabsskat og udskudt skat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>-13.838</u>	<u>-1.093</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>-13.838</u></b>	<b><u>-1.093</u></b>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Anpartskapital	<u>940.000</u>	<u>940.000</u>
<b>I alt</b>	<b><u>940.000</u></b>	<b><u>940.000</u></b>
<b>Overført overskud:</b>		
Overført fra tidligere år	632.943	530.675
Overført af årets resultat	<u>5.039</u>	<u>102.268</u>
<b>I alt</b>	<b><u>637.982</u></b>	<b><u>632.943</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.577.982</u></b>	<b><u>1.572.943</u></b>

## Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>3 Realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>122.513</u>	<u>111.985</u>
Gæld til pengeinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>716.752</u>	<u>839.265</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld i realkredit og kreditinstitutter, på 1.307 t.kr. er der givet pant i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06. 2016 udgør 2.600 t. kr.		
Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter, og royalties indenfor sambeskatningskredsen og for selskabesskatten af koncernens sambeskattede indkomst.		