

# **JK Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 19949176**

**Bakkebo 76**

**3550 Slangstrup**

**Årsrapport 2017/18**

**Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling den, 12/11 2018**

---

**Kim Gottschalk**  
**Dirigent**

## **Indholdsfortegnelse**

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance - aktiver	10
Balance - passiver	11
Noter	12 -13

## Selskabsoplysninger

Selskabet: JK Ejendomme ApS  
Bakkebo 76  
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 2017/18 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 omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 12. november 2018

Direktionen:

---

Kim Gottschalk

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JK Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat**

### **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.

Rødovre, den 12. november 2018

**Revisionsfirmaet Jørgen Larsen**

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

Jørgen Larsen

Registreret revisor

mne4023

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold**

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

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2018.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C - 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 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 2017 - 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>143.286</b>	<b>143.592</b>
Regulering dagsværdi ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>143.286</b>	<b>143.592</b>
Finansielle indtægter	0	10.661
Finansielle omkostninger	<u>-47.773</u>	<u>-53.180</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>95.513</b>	<b>101.073</b>
1 Skat af årets resultat	<u>108.834</u>	<u>-185.201</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>204.347</u></b>	<b><u>-84.128</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	488.000	0
Overført overskud	<u>-283.653</u>	<u>-84.128</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>204.347</u></b>	<b><u>-84.128</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Investeringsjendomme	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>2.600.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>2.600.000</u></b>	<b><u>2.600.000</u></b>
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	<u>488.942</u>	<u>366.699</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>488.942</u></b>	<b><u>366.699</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>86.141</u></b>	<b><u>107.929</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>575.083</u></b>	<b><u>474.628</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>3.175.083</u></u></b>	<b><u><u>3.074.628</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Virksomhedskapital	940.000	940.000
2 Overført resultat	270.201	553.854
2 Foreslået udbytte	488.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b><u>1.698.201</u></b>	<b><u>1.493.854</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	<u>364.867</u>	<u>350.234</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b><u>364.867</u></b>	<b><u>350.234</u></b>
3 Realkreditinstitutter	<u>943.363</u>	<u>1.065.463</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>943.363</u></b>	<b><u>1.065.463</u></b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	126.841	124.782
Selskabsskat	6.380	7.604
Anden gæld	<u>35.431</u>	<u>32.691</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>168.652</u></b>	<b><u>165.077</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.112.015</u></b>	<b><u>1.230.540</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.175.083</u></b>	<b><u>3.074.628</u></b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Selskabsskat og udskudt skat</b>		
Årets skat	6.380	7.604
Regulering tidligere års skat	-129.847	0
Regulering af udskudt skat	14.633	177.597
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>-108.834</u></b>	<b><u>185.201</u></b>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Saldo primo	940.000	940.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>940.000</u></b>	<b><u>940.000</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo	553.854	637.982
Årets resultat	-283.653	-84.128
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>270.201</u></b>	<b><u>553.854</u></b>
<b>Henlagt til udbytte:</b>		
Årets resultat	488.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>I alt</b>	<b><u>488.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.698.201</u></b>	<b><u>1.493.854</u></b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>3 Realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>120.249</u>	<u>124.782</u>
Gæld til pengeinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>436.346</u>	<u>599.214</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld i realkredit og kreditinstitutter, på 1.070 t.kr. er der givet pant i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06. 2018 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.		