

JK Ejendomme ApS

CVR-nr. 19949176

Bakkesvinget 21

3550 Slangerup

Årsrapport 2016/17

**Godkendt på selskabets ordinære general-
forsamling den, 13/11 2017**

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
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 2016/17 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 13. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer, 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 13. november 2017

Revisionsfirmaet Jørgen Larsen

Cvr. nr. 54 47 15 56

Jørgen Larsen
Registreret revisor

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 2017.

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 gældsmetode 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 2016 - 30. juni 2017

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	143.592	44.391
Regulering dagsværdi ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	143.592	44.391
Finansielle indtægter	10.661	6.535
Finansielle omkostninger	<u>-53.180</u>	<u>-59.724</u>
Resultat før skat	101.073	-8.798
1 Skat af årets resultat	<u>-185.201</u>	<u>13.838</u>
Årets resultat	<u>-84.128</u>	<u>5.040</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud	<u>-84.128</u>	<u>5.040</u>
Disponeret i alt	<u>-84.128</u>	<u>5.040</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Investeringsjendomme	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Anlægsaktiver	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.235
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	<u>366.699</u>	<u>356.038</u>
Tilgodehavender	<u>366.699</u>	<u>363.273</u>
Likvide beholdninger	<u>107.929</u>	<u>137.123</u>
Omsætningsaktiver	<u>474.628</u>	<u>500.396</u>
Aktiver i alt	<u>3.074.628</u>	<u>3.100.396</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Virksomhedskapital	940.000	940.000
2 Overført resultat	553.854	637.982
Egenkapital	1.493.854	1.577.982
Hensættelse til udskudt skat	350.234	172.637
Hensatte forpligtelser	350.234	172.637
3 Realkreditinstitutter	1.065.463	1.184.630
Langfristede gældsforpligtelser	1.065.463	1.184.630
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	124.782	122.513
Selskabsskat	7.604	0
Anden gæld	32.691	42.634
Kortfristede gældsforpligtelser	165.077	165.147
Gældsforpligtelser i alt	1.230.540	1.349.777
Passiver i alt	3.074.628	3.100.396
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1 Selskabsskat og udskudt skat		
Årets skat	7.604	0
Regulering af udskudt skat	<u>177.597</u>	<u>13.838</u>
Skat af årets resultat	<u>185.201</u>	<u>13.838</u>
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	<u>940.000</u>	<u>940.000</u>
Saldo ultimo	<u>940.000</u>	<u>940.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	637.982	632.942
Årets resultat	<u>-84.128</u>	<u>5.040</u>
Saldo ultimo	<u>553.854</u>	<u>637.982</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.493.854</u>	<u>1.577.982</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
3 Realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>124.782</u>	<u>122.513</u>
Gæld til pengeinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>599.214</u>	<u>716.752</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld i realkredit og kreditinstitutter, på 1.190 t.kr. er der givet pant i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06. 2017 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.		