

# **JKS - ØSTERHUS ApS**

Prinsensgade 62  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/08/2020**

**Jens Kurt Sørensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JKS - ØSTERHUS ApS

Prinsensgade 62

7000 Fredericia

CVR-nr: 20989238

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

KRESTON JC STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vestre Engvej 3

5400 Bogense

DK Danmark

CVR-nr: 27619096

P-enhed: 1010423046

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for JKS - ØSTERHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 03/08/2020

## Direktion

Jens Kurt Sørensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JKS - ØSTERHUS ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JKS - ØSTERHUS ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Bogense, 03/08/2020

Jan Godtfred Christiansen , mne26733

Statsautoriseret revisor

KRESTON JC STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 27619096

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Østerhus.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -982 TDKK anses ikke for tilfredsstillende, men skal ses i lyset af at der i regnskabsåret har været store vedligeholdelsesudgifter på selskabets ejendom.

Med effekt primo 2019 er selskabet fusioneret med søsterselskabet Pindpromotor A/S med JKS – Østerhus ApS som det fortsættende selskab. Da fusionen regnskabsteknisk er gennemført efter sammenlægningsmetoden, er sammenligningstallene for 2018 ikke tilpasset.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der gøres opmærksom på, at selskabet er fusioneret med søsterselskabet Pindpromotor A/S med effekt 1. januar 2019. Regnskabsteknisk er sammenlægningsmetoden anvendt, hvorefter sammenligningstallene for 2018 ikke er tilpasset. Egenkapitalen ifølge Pindpromotor A/S' sidste årsrapport for 2018 er således indregnet på særskilt linie i egenkapitalnoten, som tilgang ved fusion.

## Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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 udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter Huslejeindtægter, direkte ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har erhvervet endelig ret hertil.

### Direkte ejendomsudgifter

Omfatter udgifter direkte relateret til ejendomsdriften, herunder ejendomsskatter, forbrugsudgifter og forsikring mv.

### Andre eksterne omkostninger



Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordels mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, idet scrapværdien anslås til minimum at være af samme størrelse som den indregnede værdi.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygningen	100 år	8.700.000 kr.
Installationer	10 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultat-opgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 lov-givning 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-840.167</b>	<b>140.042</b>
Personaleomkostninger .....	1	-214.209	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-11.801	-11.801
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-1.066.177</b>	<b>128.241</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		0	200.796
Andre finansielle indtægter .....		790	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-189.923	-378.717
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.255.310</b>	<b>-49.680</b>
Skat af årets resultat .....	3	273.201	10.929
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-982.109</b>	<b>-38.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-982.109	-38.751
<b>I alt</b> .....		<b>-982.109</b>	<b>-38.751</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		10.773.630	9.583.029
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.773.630</b>	<b>9.583.029</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.773.630</b>	<b>9.583.029</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		39.807	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.797.038	4.754.844
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.836.845</b>	<b>4.754.844</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		24.310	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>24.310</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		221.086	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.082.241</b>	<b>4.754.844</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.855.871</b>	<b>14.337.873</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	130.960	125.000
Reserve for opskrivninger .....		3.596.610	3.596.610
Overført resultat .....		1.965.008	1.876.599
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.692.578</b>	<b>5.598.209</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		742.662	1.026.871
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>742.662</b>	<b>1.026.871</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.899.621	7.058.793
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>6.899.621</b>	<b>7.058.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		160.220	158.944
Gæld til banker .....		0	190.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		59.334	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		301.456	304.722
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>521.010</b>	<b>654.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.420.631</b>	<b>7.712.793</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.855.871</b>	<b>14.337.873</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.596.610	1.876.599	5.598.209
Tilgang (afgang) af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed m.v. ....	5.960		1.070.518	1.076.478
Årets resultat .....			-982.109	-982.109
Egenkapital, ultimo .....	130.960	3.596.610	1.965.008	5.692.578

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	146.791	0
Pensionsbidrag	6.987	0
Andre omkostninger til social sikring	6.363	0
Andre personaleomkostninger	54.068	0
	<b>214.209</b>	<b>0</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditgæld	68.827	211.461
Kreditinstitutter	11.543	10.073
Øvrige finansielle omkostninger	109.553	111.725
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	45.458
	<b>189.923</b>	<b>378.717</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-273.201	-10.929
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>-273.201</b>	<b>-10.929</b>

## 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og 596 anparter á 10 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er i regnskabsåret 2019 foretaget en kapitalforhøjelse på nom. 5.960 kr. i forbindelse med fusion. Herudover har der ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.059.841	160.220	6.899.621	6.120.856
	<b>7.059.841</b>	<b>160.220</b>	<b>6.899.621</b>	<b>6.120.856</b>

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De samlede beløb fremgår af årsrapporten for Promotor Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 7.058 er der tinglyst pantebrev nom. TDKK 7.341 i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 10.449.

Til sikkerhed for moderselskabets bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev nom. TDKK 1.000 i ejendom.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	1