

JK INVEST, HJØRRING ApS

Ørredvej 5
9881 Bindslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/06/2019

Johnny Breum Kjær
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JK INVEST, HJØRRING ApS
Ørredvej 5
9881 Bindslev
e-mailadresse: jk@jkjar.dk
CVR-nr: 25520688
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor Revision Ryttergaarden P/S
Rytterkær 2
4000 Roskilde
DK Danmark
CVR-nr: 36908114
P-enhed: 1020441689

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for JK INVEST, HJØRRING 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bindslev, den 19/06/2019

Direktion

Johnny Breum Kjær

Bestyrelse

Johnny Breum Kjær

Kjeld Nedergaard Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af JK Invest , Hjørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Invest, Hjørring ApS for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herringsløse, 19/06/2019

Claus Nielsen , mne1770
Reg. revisor HD (R)
Revision Ryttergaarden P/S
CVR: 36908114

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet har i året haft aktivitet indenfor udlejning af fast ejendom, til såvel bolig som erhvervsformål.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 12.12.2013

Årets resultat udgør kr. 280.488

Egenkapitalen pr. 31.12.2018 sammensætter sig således:

Selskabskapital	80.000
Overført resultat	458.958
Andre reserver	80.000
	618.958

Årets primære resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2018 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden og der forventes fastholdelse af selskabets aktivitetsniveau, samt en forbedret indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger, andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Ejendomme**

Ejendomme, grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde

	Scrapværdi
Ejendomme 30-50 år	9.835.000

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Omsætningsaktiver**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.

Likvider

Likvider måles til dagskurs.

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 generalforsamling.

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		522.819	506.999
Bruttofortjeneste/Bruttotab		522.819	506.999
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.903	-25.803
Resultat af ordinær primær drift		495.916	481.196
Andre finansielle indtægter		77.835	76.472
Andre finansielle omkostninger		-201.076	-197.829
Ordinært resultat før skat		372.675	359.839
Skat af årets resultat	1	-92.187	-79.300
Årets resultat		280.488	280.539
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		80.000	
Overført resultat		200.488	
I alt		280.488	

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		11.170.163	8.920.748
Materielle anlægsaktiver i alt	2	11.170.163	8.920.748
Anlægsaktiver i alt		11.170.163	8.920.748
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		213.522	186.744
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.209.183	1.144.812
Andre tilgodehavender		844.038	859.470
Periodeafgrænsningsposter		18.446	29.367
Tilgodehavender i alt		2.285.189	2.220.393
Omsætningsaktiver i alt		2.285.189	2.220.393
Aktiver i alt		13.455.352	11.141.141

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		458.958	258.470
Forslag til udbytte		80.000	80.000
Egenkapital i alt		618.958	418.470
Hensættelse til udskudt skat		158.449	96.100
Hensatte forpligtelser i alt		158.449	96.100
Gæld til realkreditinstitutter		4.204.807	4.480.272
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.204.807	4.480.272
Gæld til realkreditinstitutter		229.700	227.840
Gæld til banker		3.034.714	2.777.375
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.971.522	2.876.702
Skyldig selskabsskat		29.838	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		196.294	171.539
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.070	31.919
Periodeafgrænsningsposter		0	60.924
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.473.138	6.146.299
Gældsforpligtelser i alt		12.677.945	10.722.671
Passiver i alt		13.455.352	11.141.141

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	258.470	80.000	418.470
Betalt udbytte	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	200.488	80.000	280.488
Egenkapital, ultimo	80.000	458.958	80.000	618.958

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	29.838	0
Ændring af udskudt skat	62.349	79.300
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>92.187</u>	<u>79.300</u>
Den udskudte skat andrager	<u>158.449</u>	<u>96.100</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.983.006
Tilgang	2.276.318
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>11.259.324</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	62.258
Årets afskrivning	26.903
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>89.161</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.170.163</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er pant i selskabets ejendomme, bogført til kr. 8,9 mio til fordel for bank og kreditforening. Det samlede tinglyste pant udgør kr. 10,1 mio.

Af langfristet gæld forfalder kr. 4,2 mio efter år 5.

4. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets bestyrelse og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0