



RR REVISION  
BENNY JAKOBSEN

**JK Invest, Hjørring ApS**

**Ørredvej 5**

**9881 Bindslev**

**CVR nr. 25 52 06 88**

**Årsrapport  
1/1 – 31/12 2017  
(4. regnskabsår)**

**Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/5 2018**

  
**Johnny Breum Kjær**  
**dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. december - 31. december .....	10
Balance 31. december .....	11
Noter til årsrapporten .....	13



## Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for JK Invest, Hjørring ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Bindslev, den 31/5 2018

Direktion:



Johnny Breum Kjær

Bestyrelse:



Johnny Breum Kjær



Kjeld Nedergaard Larsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JK Invest, Hjørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Invest, Hjørring ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 31 / 5 2018

**RR REVISION**  
BENNY JAKOBSEN  
CVR NR. 73 95 34 13  
MNE5783

**Benny Jakobsen**  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet:**

JK Invest, Hjørring ApS  
Ørredvej 5  
9881 Bindslev

CVR nr.: 25 52 06 88

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Hjemsted:**

Hjørring Kommune

**Direktion:**

Johnny Breum Kjær

**Bestyrelse:**

Johnny Breum Kjær  
Kjeld Nedergaard Larsen



## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet udlejer hovedsageligt erhvervs- og privat lejemål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

### **Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning**

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

### **Forventet udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende driftsresultat for regnskabsåret 2017.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Generelt**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

## **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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendte undtagelsesbestemmelser**

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

## **Resultatopgørelse**

### **Bruttoresultat**

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### **Skat**

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 posterings direkte på egenkapitalen.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Balancen

### Anlægsaktiver

#### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

#### Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 8.035.000) ..... 30–50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Egenkapital – udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

#### **Gæld**

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Resultatopgørelse 1. december– 31. december

	Note	2017	2016
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>506.999</b>	<b>407.388</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b> .....		<b>506.999</b>	<b>407.388</b>
Afskrivninger.....	1	(25.803)	(25.406)
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>481.196</b>	<b>381.982</b>
Finansielle indtægter .....		76.472	53.992
Finansielle omkostninger .....	2	(197.829)	(177.631)
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>359.839</b>	<b>258.343</b>
Årets skat.....	3	(79.300)	(54.700)
<b>Årets resultat</b> .....		<b>280.539</b>	<b>203.643</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		80.000	0
Overført til næste år.....		200.539	203.643
<b>I alt</b> .....		<b>280.539</b>	<b>203.643</b>



## Balance 31. december

	Note	2017	2016
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		8.920.748	8.926.111
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.920.748</b>	<b>8.926.111</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.920.748</b>	<b>8.926.111</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		186.744	44.539
Tilgodehavende associerede selskaber .....		1.144.812	1.100.063
Andre tilgodehavender .....		859.470	838.597
Periodeafgrænsningsposter .....		29.367	20.855
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.220.393</b>	<b>2.004.054</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.220.393</b>	<b>2.004.054</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.141.141</b>	<b>10.930.165</b>



## Balance 31. december

	Note	2017	2016
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital .....		80.000	80.000
Overført resultat .....		258.470	57.931
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		80.000	0
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>4</b>	<b>418.470</b>	<b>137.931</b>
Udskudt skat .....		96.100	16.800
<b>Hensættelser i alt .....</b>		<b>96.100</b>	<b>16.800</b>
Anden langfristet gæld .....	5	7.356.974	7.529.949
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.356.974</b>	<b>7.529.949</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	227.840	226.402
Kreditinstitut.....		2.777.375	2.795.713
Mellemregning ledelsen .....		31.919	30.671
Anden kortfristet gæld.....		171.539	192.699
Forudbetaling.....		60.924	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>3.269.597</b>	<b>3.245.485</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>10.626.571</b>	<b>10.775.434</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.141.141</b>	<b>10.930.165</b>
Eventualforpligtelser .....	6		
Sikkerhedsstillelser.....	7		
Antal beskæftigede .....	8		



## Noter til årsrapporten

1	Afskrivninger	2017	2016		
	Svinget 9 .....	2.762	2.762		
	Aalborgvej 88 .....	7.522	7.125		
	Harald Fischers Vej 41 .....	3.908	3.908		
	Åstrupvej 53 A .....	8.324	8.324		
	Metalbuen 24 D .....	3.287	3.287		
		<b>25.803</b>	<b>25.406</b>		
2	Finansielle omkostninger	2017	2016		
	Lån associerede virksomheder.....	54.865	21.837		
	Mellemregning kapitalejer.....	1.248	1.199		
	Låneomkostninger .....	2.117	1.602		
	Renter pengeinstitut .....	72.002	94.691		
	Renter realkreditinstitut .....	67.390	56.775		
	Renter kreditorer .....	189	1.527		
	Ej fradragsberettigede renter.....	18	0		
		<b>197.829</b>	<b>177.631</b>		
3	Årets skat	2017	2016		
	Skat af årets indkomst.....	0	0		
	Regulering udskudt skat .....	79.300	54.700		
		<b>79.300</b>	<b>54.700</b>		
4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.



## Noter til årsrapporten

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31.12.2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
	Kreditinstitut.....	4.708.112	227.840	4.480.272	3.320.244
	Associerede virksomheder.....	<u>2.876.702</u>	<u>0</u>	<u>2.876.702</u>	<u>2.876.702</u>
		<b>7.584.814</b>	<b>227.840</b>	<b>7.356.974</b>	<b>6.196.946</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

#### Udskudt skat

Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør kr. 96.100.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 4.708.112, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 kr. 7.787.250).

### 8 Antal beskæftigede

	2017	2016
Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	<u>1</u>	<u>1</u>