

JK Invest, Hjørring ApS

Ørredvej 5, 9881 Bindslev

CVR-nr. 25 52 06 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020.

Johnny Breum Kjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JK Invest, Hjørring ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, den 31. august 2020

Direktion

Johnny Breum Kjær

Bestyrelse

Kjeld Nedergaard Larsen

Johnny Breum Kjær

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JK Invest, Hjørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Invest, Hjørring ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Etiske 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.

København, den 31. august 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor
mne9459

Selskabsoplysninger

Selskabet	JK Invest, Hjørring ApS Ørredvej 5 9881 Bindslev CVR-nr.: 25 52 06 88 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kjeld Nedergaard Larsen Johnny Breum Kjær
Direktion	Johnny Breum Kjær
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i investering, drift og udlejning af ejendomme, samt dermed beslættet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -14 t.kr. mod 523 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -183 t.kr. mod 420 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse har i årets løb konstateret at regnskabsåret 2018 har været behæftet med væsentlig fejl vedrørende klassifikation af tilgodehavende hos virksomhedsdeltager, som var klassificeret som tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Ledelsen har valgt at korrigere forholdet efter årsregnskabslovens §52 stk. 2 samt foretaget renteberegning i henhold til selskabsloven. Sammenligningstallene er ligeledes korrigeret.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse havde en forventning om et forbedret resultat end regnskabsåret 2019. På baggrund af den nuværende situation omkring Covid-19 - kan selskabets ledelse ikke på nuværende tidspunkt udtale sig om de økonomiske konsekvenser og forventede resultater for regnskabsåret 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ledelse kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere effekten af udviklingen omkring Covid-19, der er fundet sted efter regnskabsårets udløb.

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Invest, Hjørring ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Væsentlig fejl

Selskabets ledelse har i årets løb konstateret at regnskabsåret 2018 har været behæftet med væsentlig fejl vedrørende klassifikation af tilgodehavende hos virksomhedsdeltager, som var klassificeret som tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Ledelsen har på baggrund af væsentligheden heraf valgt, at behandle forholdet efter årsregnskabslovens § 52, stk. 2. Fejlene er rette i sammenligningsåret 2018. Nedenfor beskrives indvirkning i henholdsvis resultat og egenkapital for regnskabsåret 2018.

Påvirkning på årets resultat 2018

- Årets resultat 2018 er forbedret med kr. 139.233 vedrørende manglende renteberegning af ulovligt aktionærlån i henhold til Selskabsloven.

Påvirkning på overført resultat i 2018

- Overført resultat primo i 2018 forbedres med kr. 176.221 vedrørende manglende renteberegning af ulovligt aktionærlån i henhold til Selskabsloven fra lånets opståelse i 2016.

- Årets overførte resultat i 2018 forbedres med kr. 139.233 vedrørende manglende renteberegning for 2018.

- Samlet nettopåvirkning på overført resultat 2018 udgør positivt kr. 315.454

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Anvendt regnskabspraksis

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende bygninger og ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttotab	-14.056	523
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.337	-27
Driftsresultat	-128.393	496
Andre finansielle indtægter	191.062	224
Øvrige finansielle omkostninger	-176.510	-208
Resultat før skat	-113.841	512
Skat af årets resultat	-69.038	-92
Årets resultat	-182.879	420
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	80
Overføres til overført resultat	0	340
Disponeret fra overført resultat	-182.879	0
Disponeret i alt	-182.879	420

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	11.356.385	11.159
Materielle anlægsaktiver i alt	11.356.385	11.159
Anlægsaktiver i alt	11.356.385	11.159
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.431	214
Andre tilgodehavender	1.000.748	929
1 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.675.699	1.525
Periodeafgrænsningsposter	21.157	18
Tilgodehavender i alt	2.819.035	2.686
Omsætningsaktiver i alt	2.819.035	2.686
Aktiver i alt	14.175.420	13.845

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	80.000	80
3	Overført resultat	591.531	773
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	80
	Egenkapital i alt	671.531	933
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	204.035	158
	Hensatte forpligtelser i alt	204.035	158
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.020.149	4.423
	Deposita	139.959	84
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.160.108	4.507
4	Kortfristet del af langfristet gæld	176.529	0
	Gæld til pengeinstitutter	3.806.575	3.035
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	21
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.924	137
	Gæld til associerede virksomheder	5.053.022	4.971
	Selskabsskat	23.452	30
	Anden gæld	29.244	53
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.139.746	8.247
	Gældsforpligtelser i alt	13.299.854	12.754
	Passiver i alt	14.175.420	13.845

Noter

1. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret kr.	Tilgodehavende i alt 31. december 2019 kr.
Direktion	10,05%	0	1.675.699

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	80.000	80
	80.000	80

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	774.410	258
Korrektion efter årsregnskabslovens § 52 vedrørende renteberegning af ulovligt aktionærlån	0	176
Årets overførte overskud eller underskud	-182.879	200
Korrektion efter årsregnskabslovens §52 vedrørende renteberegning af ulovligt aktionærlån	0	139
	591.531	773

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.196.678	176.529	4.020.149	3.034.518
Deposita	139.959	0	139.959	0
	4.336.637	176.529	4.160.108	3.034.518

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kjeld Nedergaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-642691470514

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-09-01 14:25:37Z

NEM ID 

Johnny Breum Kjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-766737971275

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-02 07:57:07Z

NEM ID 

Johnny Breum Kjær

Direktør og dirigent

På vegne af: Selskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-766737971275

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-02 07:57:07Z

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-09-02 10:50:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AN42C-LBU41-NF03W-EJEELET06B-YVYGQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>