

# **J.K. Bolig ApS**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2015  
(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23/3 2016

---

Jørgen Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

J.K. Bolig ApS  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25 94 36 00  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 9. marts 2001  
Hjemsted: Odense

**Direktion**

Jørgen Knudsen

**Modervirksomhed**

Knudsen Finans ApS

**Revisor**

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for J.K. Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. marts 2016

**Direktion**

Jørgen Knudsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i J.K. Bolig ApS*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.K. Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 fejl-information, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 23. marts 2016

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,11%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.535.091, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 19.764.835.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for J.K. Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskat og forsikring m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostning er til administration m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendommene er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

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”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.529.188</b>	<b>3.673</b>
Personaleomkostninger	1	-220.308	-274
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>1.942.427</u>	<u>-2.616</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.251.307</b>	<b>783</b>
Finansielle indtægter	2	19.511	24
Finansielle omkostninger		<u>-1.999.050</u>	<u>-1.988</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.271.768</b>	<b>-1.181</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-736.677</u>	<u>225</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.535.091</u></b>	<b><u>-956</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.535.091</u>	<u>-956</u>
		<b><u>2.535.091</u></b>	<b><u>-956</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme		<u>95.474.249</u>	<u>93.150</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>95.474.249</b></u>	<u><b>93.150</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>95.474.249</b></u>	<u><b>93.150</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>153.286</u>	<u>240</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>153.286</b></u>	<u><b>252</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>503.644</b></u>	<u><b>545</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>656.930</b></u>	<u><b>797</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>96.131.179</b></u></u>	<u><u><b>93.947</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		<u>19.638.835</u>	<u>17.104</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b><u>19.764.835</u></b>	<b><u>17.230</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.857.400</u>	<u>3.384</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.857.400</u></b>	<b><u>3.384</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>68.501.191</u>	<u>70.337</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>68.501.191</u></b>	<b><u>70.337</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	637.128	445
Leverandører af varer og tjenesteydelser		527.122	2
Selskabsskat		262.777	304
Anden gæld		<u>2.580.726</u>	<u>2.245</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.007.753</u></b>	<b><u>2.996</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>72.508.944</u></b>	<b><u>73.333</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>96.131.179</u></b>	<b><u>93.947</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>220.308</u>	<u>274</u>
	<b><u>220.308</u></b>	<b><u>274</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.590	17
Andre finansielle indtægter	<u>1.921</u>	<u>7</u>
	<b><u>19.511</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	262.777	304
Årets udskudte skat	<u>473.900</u>	<u>-529</u>
	<b><u>736.677</u></b>	<b><u>-225</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		94.764.165
Tilgang i årets løb		<u>1.580.910</u>
Kostpris 31. december		<u>96.345.075</u>
Værdireguleringer 1. januar		-1.614.384
Årets værdireguleringer		<u>743.558</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-870.826</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>95.474.249</u></b>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene samt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,1% - 5,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,11%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af investeringsejendomme.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,61	5,11	5,61
Dagsværdi	105.829.374	95.474.249	86.964.958
Ændring i dagsværdi	10.355.125	0	-8.509.291



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	126.000	17.103.744	17.229.744
Årets resultat	0	2.535.091	2.535.091
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>126.000</b>	<b>19.638.835</b>	<b>19.764.835</b>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på selskabskapitalen:

Den 10. december 2012: Kapitalforhøjelse ved fusion, nom. 1.000.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	70.782.423	69.138.319	637.128	60.808.363
	<b>70.782.423</b>	<b>69.138.319</b>	<b>637.128</b>	<b>60.808.363</b>

### 7 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Knudsen Finans ApS som administrationselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter for indkomståret 2013 og frem samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties, som forfalder til betalingen den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsrapport, Knudsen Finans ApS, CVR-nr. 25 92 82 45.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter til årsrapporten

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.138 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 95.474 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på 1.200 t.kr. og skadesløsbrev på 5.000 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Pr. 31. december 2015 er der et indestående på 504 t.kr.