

J.K. Bolig ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 25 94 36 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2020.

Jørgen Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for J.K. Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. marts 2020

Direktion

Jørgen Knudsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i J.K. Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.K. Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 11. marts 2020

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.K. Bolig ApS Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 25 94 36 00
	Stiftet: 9. marts 2001
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 19. regnskabsår
Direktion	Jørgen Knudsen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	Knudsen Finans ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,12%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.709.998 kr. mod 3.199.534 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.599.683 kr. mod 795.064 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men som forventet.

Selskabet har foretaget omlægning af realkreditlån, hvilket har medført kurstab og omkostninger, der påvirker resultat før skat negativt med 4.760.589 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.K. Bolig 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 administration og tab på debitorer m.v.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede kurstab vedrørende lån, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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.

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

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.K. Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	3.709.998	3.199.534
Værdiregulering af investeringsejendomme	570.775	0
1 Personaleomkostninger	<u>-331.420</u>	<u>-312.311</u>
Resultat før finansielle poster	3.949.353	2.887.223
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.511	31.408
Andre finansielle indtægter	4.645	2.244
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.008.790</u>	<u>-1.901.633</u>
Resultat før skat	-2.033.281	1.019.242
3 Skat af årets resultat	<u>433.598</u>	<u>-224.178</u>
Årets resultat	<u>-1.599.683</u>	<u>795.064</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	795.064
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.599.683</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.599.683</u>	<u>795.064</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	101.924.806	101.354.031
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>101.924.806</u>	<u>101.354.031</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>101.924.806</u>	<u>101.354.031</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.725	22.206
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	490.865	455.911
Tilgodehavende selskabsskat	4.298	0
Periodeafgrænsningsposter	7.870	0
Tilgodehavender i alt	<u>522.758</u>	<u>478.117</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>522.758</u>	<u>478.117</u>
Aktiver i alt	<u>102.447.564</u>	<u>101.832.148</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	27.310.713	28.910.396
Egenkapital i alt	27.436.713	29.036.396
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.237.700	5.667.000
Hensatte forpligtelser i alt	5.237.700	5.667.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	65.601.214	61.001.774
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.601.214	61.001.774
5 Kortfristet del af langfristet gæld	82.564	686.510
Gæld til pengeinstitutter	506.621	1.637.910
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.946	24.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.149	163.556
Selskabsskat	0	175.978
Anden gæld	3.424.657	3.438.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.171.937	6.126.978
Gældsforpligtelser i alt	69.773.151	67.128.752
Passiver i alt	102.447.564	101.832.148
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	126.000	28.910.396	29.036.396
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.599.683	-1.599.683
	<u>126.000</u>	<u>27.310.713</u>	<u>27.436.713</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	326.700	307.692
Andre omkostninger til social sikring	4.720	4.619
	<u>331.420</u>	<u>312.311</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Særlige poster		
Kurstab og omkostninger i forbindelse med omlægning af realkreditlån. Indgår i resultatopgørelsen under "Øvrige finansielle omkostninger".	<u>4.760.589</u>	<u>0</u>
	<u>4.760.589</u>	<u>0</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-4.298	175.978
Årets regulering af udskudt skat	-429.300	48.200
	<u>-433.598</u>	<u>224.178</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	99.149.049	97.055.334
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.093.715</u>
Kostpris ultimo	<u>99.149.049</u>	<u>99.149.049</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.204.982	2.204.982
Årets regulering til dagsværdi	<u>570.775</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.775.757</u>	<u>2.204.982</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>101.924.806</u>	<u>101.354.031</u>

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets 16 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense M og Odense V. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Odense C består af 8.040 m², der er fordelt på 103 lejemål. Ejendommen i Odense M består af 562 m², der er fordelt på 6 lejemål. Ejendommen i Odense V består af 469 m², der er fordelt på 6 lejemål.

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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00% for Odense C og Odense M samt 5,25% for Odense V. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,12%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50%	4,62%	112.634.849	101.924.806	10.710.043
Basis	5,12%	101.924.806	101.924.806	0
+0,50%	5,62%	93.122.030	101.924.806	-8.802.776

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	65.683.778	82.564	65.601.214	66.866.398
	65.683.778	82.564	65.601.214	66.866.398

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.279 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 101.925 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 507 t.kr., er der deponeret ejerpantebreve på 1.200 t.kr. og skadesløsbrev på 5.000 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Knudsen Finans Holding ApS, CVR-nr. 38 13 42 21 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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