

J.K. EJENDOMSSELSKAB AALBORG ApS

Guldbækvej 72
9230 Svenstrup J

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/09/2020

Jess Grimm Birnbaun
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J.K. EJENDOMSSELSKAB AALBORG ApS

Guldbækvej 72

9230 Svenstrup J

e-mailadresse: jgmurer@live.dk

CVR-nr: 26776481

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Voergårdvej 2

9200 Aalborg SV

DK Danmark

CVR-nr: 32895468

P-enhed: 1016042087

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.K. Ejendomsselskab Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.2019 – 31.12.2019 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorerers 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 selskabets ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangs konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg SV, 09/09/2020

Peter Thor Kellmer , mne26805

Statsaut. revisor

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 32895468

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-224.381	2.627.058
Personaleomkostninger		-36.109	-378.901
Andre driftsomkostninger		0	-3.888.204
Resultat af ordinær primær drift		-260.490	-1.640.047
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.503.485
Andre finansielle omkostninger		-348.400	-221.199
Ordinært resultat før skat		-608.890	-4.364.731
Skat af årets resultat		0	225.079
Årets resultat		-608.890	-4.139.652
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-608.890	-4.139.652
I alt		-608.890	-4.139.652

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		7.018.445	3.895.770
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.018.445	3.895.770
Anlægsaktiver i alt		7.018.445	3.895.770
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		674.131	766.209
Periodeafgrænsningsposter		0	65.000
Tilgodehavender i alt		674.131	831.209
Omsætningsaktiver i alt		674.131	831.209
Aktiver i alt		7.692.576	4.726.979

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-5.165.762	-4.556.872
Egenkapital i alt		-5.040.762	-4.431.872
Gæld til realkreditinstitutter		840.030	954.604
Gæld til banker		8.489.776	7.823.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.329.806	8.778.304
Gæld til realkreditinstitutter		106.000	102.000
Gæld til banker		99.334	117.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.800	11.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.510.262	0
Skyldig selskabsskat		100.000	100.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.465	47.976
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.549.671	1.835
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.403.532	380.547
Gældsforpligtelser i alt		12.733.338	9.158.851
Passiver i alt		7.692.576	4.726.979

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investerings ejendomme

Kostpris, primo	3.895.770
Tilgang i årets løb	3.122.675
Afgang i årets løb	-0
Kostpris 31. december 2018	7.018.445
Opskrivninger, primo	0
Opskrivninger på afhændede tilbageført	-0
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december 2018	0
Materielle anlægsaktiver i alt	7.018,445

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 0 og et afkastkrav på 4,50-4,75. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er ikke foretaget regulering til dagværdi for selskabets ejendomme, idet ejendommene er projektejendomme og for tiden uden lejeindtægter. Selskabets ledelse oplyser at salgsværdien for ejendommene udgør t.DDK 8.000 - 10.500.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af fast ejendom.

Fravalg revision

Selskabets ledelse anser betingelserne for fortsat at undlade revision for opfyldt.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har i forrige regnskabsår tvangsdækket likviditetsmæssigt underskud i et nu tvangsopløst søsterselskab på t.DKK 3.888. I den forbindelse er en del af aktiviteterne blevet afviklet. Selskabet har derfor nu tabt sin egenkapital. Selskabet har projekteret et byggeri, til igangsætning snarest, der kan generere positiv drift til reetablering af egenkapitalen. Der er med selskabet pengeinstitut fundet en løsning på fremtidig drift og finansiering, hvor årsregnskabet aflægges som going concern.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter i de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 94657 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.018.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.018.