

JKA Ejendomme A/S

Islands Brygge 77 C ,6 tv.

2300 København S

CVR-nr. 27042880

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2016

Kim Augustsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Noter | 11 |

JKA Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for JKA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2015 - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Direktion

Jytte Augustsen
Direktør

Bestyrelse

Kim Augustsen
Formand

Jytte Augustsen
Direktør

Thomas Bille

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i JKA Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JKA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 27. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen

Statsautoriseret revisor

JKA Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|-------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | JKA Ejendomme A/S Islands Brygge 77 C ,6 tv. 2300 København S |
| CVR-nr. | 27042880 |
| Regnskabsår | 1. januar 2015 - 31. december 2015 |
| Hjemstedskommune | Slagelse |
| Hovedaktivitet | Selskabets formål er at foretage investering i ejendomme samt udlejning og drift heraf. |
| Bestyrelse | Kim Augustsen, Formand Jytte Augustsen, Direktør Thomas Bille |
| Direktion | Jytte Augustsen, Direktør |
| Moderselskab | JB Holding 2014 ApS Islands Brygge 77C, 6. tv. 2300 København S. |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70 C 4200 Slagelse |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Gl. Torv 5 4200 Slagelse |

Resultatopgørelse

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 470.611 | 3.676.596 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | -16.000 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiviteter | | 0 | -15.000.000 |
| Resultat af primær drift | | 470.611 | -11.339.404 |
| Finansielle indtægter | | 34.394 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -863.729 | -1.201.926 |
| Resultat før skat | | -358.724 | -12.541.330 |
| Skat af årets resultat | | -2.537.000 | 623.850 |
| Årets resultat | | -2.895.724 | -11.917.480 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for dagsværdiregulering investeringsejendomme | | 0 | -4.501.259 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | | 7.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | -9.895.724 | -7.416.221 |
| Overført resultat | | -2.895.724 | -11.917.480 |

JKA Ejendomme A/S

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---------------------------------|------|----------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 0 | 60.642.160 |
| Materielle anlægsaktiver | | 0 | 60.642.160 |
| Anlægsaktiver | | 0 | 60.642.160 |
| Andre tilgodehavender | | 144.892 | 49.512 |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 2.537.000 |
| Tilgodehavender | | 144.892 | 2.586.512 |
| Likvide beholdninger | | 290.806 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 435.698 | 2.586.512 |
| Aktiver | | 435.698 | 63.228.672 |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|----------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 5 | -114.302 | 9.781.422 |
| Egenkapital | | 385.698 | 10.281.422 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 41.254.992 |
| Deposita | | 0 | 2.003.940 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 43.258.932 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 852.402 |
| Gæld til banker | | 0 | 7.255.985 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 511.491 |
| Anden gæld | | 50.000 | 1.032.568 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 35.872 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 50.000 | 9.688.318 |
| Gældsforpligtelser | | 50.000 | 52.947.250 |
| Passiver | | 435.698 | 63.228.672 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for JKA Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har af konkurrencemæssige årsager valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af den forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til den modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Noter

| | 2015 | 2014 |
|---|-----------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 0 | 16.000 |
| | 0 | 16.000 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 21.062 | 22.026 |
| Andre finansielle omkostninger | 842.667 | 1.179.900 |
| | 863.729 | 1.201.926 |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 69.640.481 | 63.998.321 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 5.642.160 |
| Afgang i årets løb | -69.640.481 | 0 |
| Kostpris ultimo | 0 | 69.640.481 |
| Dagsværdireguleringer primo | -8.998.321 | 6.001.679 |
| Årets reguleringer | 0 | -15.000.000 |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | 8.998.321 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 0 | -8.998.321 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 60.642.160 |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 500.000 | 500.000 |
| Saldo ultimo | 500.000 | 500.000 |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. | | |
| 5. Overført resultat | | |
| Saldo primo | 9.781.422 | 17.197.643 |
| Årets tilgang | -9.895.724 | -7.416.221 |
| Saldo ultimo | -114.302 | 9.781.422 |
| 6. Eventualforpligtelser | | |
| Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JB Holding 2014 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen. | | |