

J.K. Ejendomsinvest Støvring ApS

Hulvejen 170, 9530 Støvring

CVR-nr. 28 99 46 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2016.

Preben Dunker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for J.K. Ejendomsinvest Støvring 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 14. april 2016

Direktion

John Kristiansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i J.K. Ejendomsinvest Støvring ApS

Vi har revideret årsregnskabet for J.K. Ejendomsinvest Støvring ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.K. Ejendomsinvest Støvring ApS Hulvejen 170 9530 Støvring
	CVR-nr.: 28 99 46 80
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Kristiansen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Modervirksomhed	J.K. Støvring Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.K. Ejendomsinvest Støvring ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 samt bildrift.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter valutaterminforretninger, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 generalforsamlingen.

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. Ejendomsinvest Støvring ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	140.833	69.282
2 Personaleomkostninger	0	-2.482
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	612.243	-41.890
Driftsresultat	753.076	24.910
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	147.805
Andre finansielle indtægter	164.203	241.703
4 Andre finansielle omkostninger	-358.930	-124.566
Resultat før skat	558.349	289.852
5 Skat af årets resultat	-181.519	6.598
Årets resultat	376.830	296.450
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.605.463
Overføres til overført resultat	376.830	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.309.013
Disponeret i alt	376.830	296.450

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.622.812	6.717.597
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	163.333	255.292
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.786.145</u>	<u>6.972.889</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	18.577
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>18.577</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.786.145</u>	<u>6.991.466</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.605.463
Udskidte skatteaktiver	0	71.440
Andre tilgodehavender	0	3.246
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.680.149</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	67.005	7.587
Værdipapirer i alt	<u>67.005</u>	<u>7.587</u>
Likvide beholdninger	3.902.302	64.477
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.969.307</u>	<u>1.752.213</u>
Aktiver i alt	<u>9.755.452</u>	<u>8.743.679</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	4.431.935	4.055.105
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.605.463
	Egenkapital i alt	<u>4.556.935</u>	<u>5.785.568</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.878	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.878</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.174.438	2.483.148
	Gæld til pengeinstitutter	173	239.094
	Deposita udlejningsejendomme	106.460	124.869
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.281.071</u>	<u>2.847.111</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	123.332	91.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.659.035	0
	Selskabsskat	104.201	0
	Anden gæld	25.000	20.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.911.568</u>	<u>111.000</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.192.639</u>	<u>2.958.111</u>
	Passiver i alt	<u>9.755.452</u>	<u>8.743.679</u>

11 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

12 **Eventualposter**

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er køb, salg og administration af fast ejendom samt anden formuepleje.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger i øvrigt	0	2.482
	<u>0</u>	<u>2.482</u>
3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Gevinst ved salg af kapitalandele	0	139.464
Renter, mellemregning J.K. Støvring Holding ApS	0	8.341
	<u>0</u>	<u>147.805</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	23.961	0
Andre renteomkostninger	334.969	124.566
	<u>358.930</u>	<u>124.566</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	104.201	0
Årets regulering af udskudt skat	77.318	-6.598
	<u>181.519</u>	<u>-6.598</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	0	2.657.659
Overført til overført overskud	0	-2.657.659
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	4.055.105	2.706.459
Årets overførte resultat	376.830	-1.309.013
Overført fra nettoopskrivning	<u>0</u>	<u>2.657.659</u>
	<u>4.431.935</u>	<u>4.055.105</u>

9. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar	1.605.463	0
Udloddet udbytte	-1.605.463	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.605.463</u>
	<u>0</u>	<u>1.605.463</u>

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	123.332	654.661	3.297.769	2.574.148
Deposita udlejningsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>106.460</u>	<u>124.869</u>
	<u>123.332</u>	<u>654.661</u>	<u>3.404.229</u>	<u>2.699.017</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 3.298 t.kr., har selskabet givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.623 t.kr.

12. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J.K. Støvring Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

- **Eventualposter (fortsat)**

- **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 194 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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