

---

# ***JK Ejendomme Holbæk ApS***

Stenhusvej 49, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 62 81 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/3 2016

John Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JK Ejendomme Holbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16. marts 2016

## Direktion

John Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JK Ejendomme Holbæk ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK Ejendomme Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Holbæk, den 16. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JK Ejendomme Holbæk ApS Stenhusvej 49 4300 Holbæk  CVR-nr.: 29 62 81 81 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
<b>Direktion</b>	John Kristensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
<b>Advokat</b>	Advodan Kanalstræde 10, 1 4300 Holbæk
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Taastrup Hovedgade 56 2630 Taastrup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 334.164, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.943.053.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>567.211</b>	<b>495.323</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>567.211</b>	<b>495.323</b>
Finansielle omkostninger	2	-135.869	-141.104
<b>Resultat før skat</b>		<b>431.342</b>	<b>354.219</b>
Skat af årets resultat	3	-97.178	-80.452
<b>Årets resultat</b>		<b>334.164</b>	<b>273.767</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	334.164	273.767
	<b>334.164</b>	<b>273.767</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger	4	4.837.949	4.767.290
Investeringsejendomme	5	7.739.403	7.739.403
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.577.352</b>	<b>12.506.693</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.577.352</b>	<b>12.506.693</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>198.610</b>	<b>37.821</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>198.610</b>	<b>37.821</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.775.962</b>	<b>12.544.514</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.818.053	4.483.890
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4.943.053</b>	<b>4.608.890</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.147.434	1.120.733
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.147.434</b>	<b>1.120.733</b>
Kreditinstitutter		5.903.803	5.920.604
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>5.903.803</b>	<b>5.920.604</b>
Kreditinstitutter	8	13.837	13.426
Gæld til tilknyttede virksomheder		614.358	751.112
Selskabsskat		70.477	46.330
Anden gæld		83.000	83.419
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>781.672</b>	<b>894.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.685.475</b>	<b>6.814.891</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.775.962</b>	<b>12.544.514</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.406	11.947
Andre finansielle omkostninger	<u>123.463</u>	<u>129.157</u>
	<u><b>135.869</b></u>	<u><b>141.104</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	70.477	46.330
Årets udskudte skat	<u>26.701</u>	<u>34.122</u>
	<u><b>97.178</b></u>	<u><b>80.452</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.767.290
Tilgang i årets løb	70.659
Kostpris 31. december	<u>4.837.949</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.837.949</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 3.650.000.

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>7.739.403</u>
Kostpris 31. december	<u>7.739.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.739.403</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 6,5 % - 7,5 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	8.200.000	7.600.000	7.100.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-500.000

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.483.889	4.608.889
Årets resultat	0	334.164	334.164
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>4.818.053</b>	<b>4.943.053</b>

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.227.398	1.201.306
Fremførbart EBL tab Ejendom	-88.603	-88.603
Prioritetsgæld	8.639	8.030
	<b>1.147.434</b>	<b>1.120.733</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.113.100	5.536.588
Mellem 1 og 5 år	790.703	384.016
Langfristet del	<u>5.903.803</u>	<u>5.920.604</u>
Inden for 1 år	<u>13.837</u>	<u>13.426</u>
	<u><b>5.917.640</b></u>	<u><b>5.934.030</b></u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.577.352	12.506.693
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev i Stenhusvej 49 DKK 3.000.000 til sikkerhed for eget og søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut. Der er på statusdagen ingen gæld til pengeinstitut.

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PSHH Holding ApS som fungerer som administrationselskab i sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PSHH Holding ApS, Stenhusvej 49, 4300 Holbæk

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JK Ejendomme Holbæk ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelser. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.



# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendom 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Øvrige gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.