
JK Ejendomme Holbæk ApS

Stenhusvej 49, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 62 81 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/02 2017

John Kristensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. februar 2017

Direktion

John Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i JK Ejendomme Holbæk ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK Ejendomme Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

Holbæk, den 24. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for JK Ejendomme Holbæk ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 270.108, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.213.160.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		480.137	567.211
Finansielle omkostninger	2	-136.674	-135.869
Resultat før skat		343.463	431.342
Skat af årets resultat	3	-73.355	-97.178
Årets resultat		270.108	334.164

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	0
	0	0
Overført resultat	270.108	334.164
	270.108	334.164

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	4	4.837.949	4.837.949
Investeringsejendomme	5	7.739.403	7.739.403
Materielle anlægsaktiver		12.577.352	12.577.352
Anlægsaktiver		12.577.352	12.577.352
Likvide beholdninger		300.429	198.610
Omsætningsaktiver		300.429	198.610
Aktiver		12.877.781	12.775.962

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.088.160	4.818.053
Egenkapital	6	5.213.160	4.943.053
Hensættelse til udskudt skat	7	1.164.887	1.147.434
Hensatte forpligtelser		1.164.887	1.147.434
Kreditinstitutter		5.929.018	5.903.803
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.929.018	5.903.803
Kreditinstitutter	8	14.053	13.837
Gæld til tilknyttede virksomheder		411.075	614.358
Selskabsskat		55.902	70.477
Anden gæld		89.686	83.000
Kortfristet gæld		570.716	781.672
Gældsforpligtelser		6.499.734	6.685.475
Passiver		12.877.781	12.775.962
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.602	12.406
Andre finansielle omkostninger	<u>126.072</u>	<u>123.463</u>
	<u>136.674</u>	<u>135.869</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.902	70.477
Årets udskudte skat	<u>17.453</u>	<u>26.701</u>
	<u>73.355</u>	<u>97.178</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. januar	4.837.949
Kostpris 31. december	4.837.949
Opskrivninger 1. januar	0
Opskrivninger 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.837.949

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	7.739.403
Kostpris 31. december	7.739.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.739.403

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Ejendommen Stenhusvej 49 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Værdien er fastsat ud fra anvendelse af DCF model. Cashflow i regnskabsåret vurderes at være lig de fremtidige cashflows på ejendommen.

	2016 DKK	2015 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.739.403	7.739.403

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 6,5 % - 7,5 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 7,0 %.

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	8.300.000	7.700.000	7.200.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-500.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.818.052	4.943.052
Årets resultat	0	270.108	270.108
Egenkapital 31. december	125.000	5.088.160	5.213.160

7 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.253.490	1.227.398
Fremførbart EBL tab Ejendom	-88.603	-88.603
Prioritetsgæld	0	8.639
	1.164.887	1.147.434

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	4.685.891	5.113.100
Mellem 1 og 5 år	1.243.127	790.703
Langfristet del	<u>5.929.018</u>	<u>5.903.803</u>
Inden for 1 år	<u>14.053</u>	<u>13.837</u>
	<u>5.943.071</u>	<u>5.917.640</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

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

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

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JK Ejendomme Holbæk ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12.2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forværring af årets resultat på DKK 39.268. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtigelse med DKK 39.268.

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.

Noter, 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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter, regnskabspraksis

Selskabets ejendom er under ombygning og derfor endnu ikke taget i brug hvorfor der ikke er foretaget afskrivning i regnskabsåret.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det 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, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.