

---

# ***JK Ejendomme Holbæk ApS***

Stenhusvej 49, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 29 62 81 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/02 2018

John Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. februar 2018

## 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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores 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 28. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

## 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>	Nordea Ahlgade 20-24 4300 Holbæk

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for JK Ejendomme Holbæk ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 258.952, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 5.472.112.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>560.195</b>	<b>480.137</b>
Finansielle omkostninger	2	-231.031	-136.674
<b>Resultat før skat</b>		<b>329.164</b>	<b>343.463</b>
Skat af årets resultat	3	-70.212	-73.355
<b>Årets resultat</b>		<b>258.952</b>	<b>270.108</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		258.952	270.108
		<b>258.952</b>	<b>270.108</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	4	4.837.949	4.837.949
Investeringsejendomme	5	7.739.403	7.739.403
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.577.352</b>	<b>12.577.352</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.577.352</b>	<b>12.577.352</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.412	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.412</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>98.661</b>	<b>300.429</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>134.073</b>	<b>300.429</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.711.425</b>	<b>12.877.781</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.347.112	5.088.160
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.472.112</b>	<b>5.213.160</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.174.115	1.164.887
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.174.115</b>	<b>1.164.887</b>
Kreditinstitutter		5.691.101	5.929.018
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>5.691.101</b>	<b>5.929.018</b>
Kreditinstitutter	8	222.150	14.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	411.075
Selskabsskat		60.984	55.902
Anden gæld		90.963	89.686
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>374.097</b>	<b>570.716</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.065.198</b>	<b>6.499.734</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.711.425</b>	<b>12.877.781</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.331	10.602
Andre finansielle omkostninger	<u>229.700</u>	<u>126.072</u>
	<u><b>231.031</b></u>	<u><b>136.674</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	60.984	55.902
Årets udskudte skat	<u>9.228</u>	<u>17.453</u>
	<u><b>70.212</b></u>	<u><b>73.355</b></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
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.837.949</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

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

### 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.

	2017 DKK	2016 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 2017 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	8.215.000	7.700.000	7.120.000
Ændring i dagsværdi	515.000	0	-580.000

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	5.088.160	5.213.160
Årets resultat	0	258.952	258.952
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>5.347.112</b>	<b>5.472.112</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.279.582	1.253.490
Låneomkostninger til amortisering	-16.864	0
Fremførbart EBL tab Ejendom	-88.603	-88.603
	<b>1.174.115</b>	<b>1.164.887</b>

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

## 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.682.651	4.685.891
Mellem 1 og 5 år	1.008.450	1.243.127
Langfristet del	5.691.101	5.929.018
Inden for 1 år	222.150	14.053
	<b>5.913.251</b>	<b>5.943.071</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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.

## 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 til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Ejendomme Holbæk ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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 udlejning af ejendomme indregnes lejeindtægter, når fordele og risici vedrørende udlejningen er overgået til lejer, lejeindtægterne kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 2017 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 diskonteringsrate 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.

#### *Grunde og bygninger*

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde. Selskabets ejendom er under ombygning og derfor endnu ikke taget i brug hvorfor der ikke er foretaget afskrivning herpå i regnskabsåret.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.