

**JKU Ejendomme ApS**

**Kunnerupvej 106**

**8361 Hasselager**

CVR-nr. 30 19 45 27

**Årsrapport 2015/16**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 6/1 2017

---

John Udengaard  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance pr. 30. september	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for JKU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. november 2016

**Direktion**

John Udengaard

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab*****Til kapitalejeren i JKU Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for JKU Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 30. november 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Thruesen  
registreret revisor

Daniel Ulrich  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	JKU Ejendomme ApS Kunnerupvej 106 8361 Hasselager CVR-nr.: 30 19 45 27 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Hjemsted: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.
<b>Direktion</b>	John Udengaard
<b>Revisor</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JKU Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, lokaleomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

#### Materielle anlægsaktiver

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, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 3-5 år for andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Restværdi udgør 0 %.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

**Anvendt regnskabspraksis**

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>378.477</b>	<b>283.874</b>
Finansielle indtægter		0	45.719
Finansielle omkostninger	1	<u>-101.141</u>	<u>-96.134</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>277.336</b>	<b>233.459</b>
Skat af årets resultat	2	<u>8.001</u>	<u>26.011</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>285.337</u></b>	<b><u>259.470</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		320.000	0
Overført resultat		<u>-34.663</u>	<u>259.470</u>
		<b><u>285.337</u></b>	<b><u>259.470</u></b>

## Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	8.500.000	8.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>8.500.000</u>	<u>8.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>8.500.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		<u>320.193</u>	<u>312.192</u>
		<u>320.193</u>	<u>312.192</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>320.193</u></b>	<b><u>312.192</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>8.820.193</u></u></b>	<b><u><u>8.812.192</u></u></b>

## Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.132.837	5.167.500
Foreslået udbytte for regnskabsåret		320.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>5.577.837</u></b>	<b><u>5.292.500</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		1.941.037	2.083.200
		<u>1.941.037</u>	<u>2.083.200</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		159.000	160.000
Kreditinstitutter		277.958	633.509
Gæld til tilknyttede virksomheder		547.404	564.280
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		211.712	0
Anden gæld		105.245	78.703
		<u>1.301.319</u>	<u>1.436.492</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.242.356</u></b>	<b><u>3.519.692</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>8.820.193</u></b>	<b><u>8.812.192</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.798	23.937
Andre finansielle omkostninger	79.343	72.197
	<u>101.141</u>	<u>96.134</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-8.001	-26.011
	<u>-8.001</u>	<u>-26.011</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2015		<u>13.021.876</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>13.021.876</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		<u>-4.521.876</u>
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>-4.521.876</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u><u>8.500.000</u></u>

## Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, drifts-  
materiel og inventar

Kostpris 1. oktober 2015	117.110
Kostpris 30. september 2016	117.110
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	117.110
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	117.110
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>0</b>

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	5.167.500	0	5.292.500
Årets resultat	0	-34.663	320.000	285.337
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>5.132.837</b>	<b>320.000</b>	<b>5.577.837</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.243.200	2.100.037	159.000	1.221.000
	<b>2.243.200</b>	<b>2.100.037</b>	<b>159.000</b>	<b>1.221.000</b>

Kursværdi pr. 30. september 2016 er kr. 2.100.037. Restgæld udgør kr. 2.019.407 pr. 30. september 2016.

**Noter til årsregnskabet****7 Eventualposter mv.**

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for JKU Holding ApS' engagement i banken er der afgivet selvskyldnerkaution. Der er ingen bankgæld i selskabet pr. 30. september 2016.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet realkreditpantebrev med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 8.500.