

**JK Boligservice ApS**  
Lindvænget 51, 7560 Hjerm

**CVR-nr. 30 48 85 63**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018

---

Claus Ørts Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for JK Boligservice ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjerm, den 28. februar 2018

### **Direktion**

Claus Ørts Jakobsen

Lars Kattenhøj

### **Bestyrelse**

Claus Ørts Jakobsen

Lars Kattenhøj

Lisbeth Ørts Jakobsen

Karen Agger Kattenhøj

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i JK Boligservice ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Boligservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 28. februar 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Morten Broberg Lind**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JK Boligservice ApS Lindevænget 51 7560 Hjerm
	CVR-nr.: 30 48 85 63 Stiftet: 28. marts 2007 Hjemsted: Struer Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Ørts Jakobsen Lars Kattenhøj Lisbeth Ørts Jakobsen Karen Agger Kattenhøj
<b>Direktion</b>	Claus Ørts Jakobsen Lars Kattenhøj
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy, Torvegade 2-4, 7600 Struer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i boligudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 45 t.kr. mod 25 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter selskabets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JK Boligservice ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, drift af udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift ved udlejningsejendomme og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen.

## 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>166.391</b>	<b>147.055</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.966	-17.966
<b>Driftsresultat</b>	<b>148.425</b>	<b>129.089</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-85.741	-91.030
<b>Resultat før skat</b>	<b>62.684</b>	<b>38.059</b>
1 Skat af årets resultat	-17.820	-12.628
<b>Årets resultat</b>	<b>44.864</b>	<b>25.431</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	44.864	25.431
<b>Disponeret i alt</b>	<b>44.864</b>	<b>25.431</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.160.458</u>	<u>2.178.424</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.160.458</u>	<u>2.178.424</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.160.458</u></b>	<b><u>2.178.424</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.160.458</u></b>	<b><u>2.178.424</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	<u>138.443</u>	<u>93.579</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>263.443</u></b>	<b><u>218.579</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.232.997	1.277.513
6	Gæld til pengeinstitutter	<u>115.555</u>	<u>146.433</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.348.552</u>	<u>1.423.946</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	77.627	76.560
	Gæld til pengeinstitutter	257.601	253.536
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.715	134.475
	Selskabsskat	17.820	12.628
	Anden gæld	<u>53.700</u>	<u>58.700</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>548.463</u>	<u>535.899</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.897.015</u></b>	<b><u>1.959.845</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.160.458</u></b>	<b><u>2.178.424</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.820	12.628
	<b>17.820</b>	<b>12.628</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	2.240.485	2.240.485
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.240.485</b>	<b>2.240.485</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-62.061	-44.095
Årets afskrivninger	-17.966	-17.966
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-80.027</b>	<b>-62.061</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.160.458</b>	<b>2.178.424</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	93.579	68.148
Årets overførte overskud eller underskud	44.864	25.431
	<b>138.443</b>	<b>93.579</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.279.424	1.322.873
Heraf forfalder inden for 1 år	-46.427	-45.360
	<b>1.232.997</b>	<b>1.277.513</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.093.478	1.144.273

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	146.755	177.633
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-31.200</u>	<u>-31.200</u>
	<u><b>115.555</b></u>	<u><b>146.433</b></u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>26.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.160 t.kr.

Selskabet har ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. i eget behold.

## 8. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 440 kr., der ikke er afsat i balancen pr. 31. december 2017.

### Eventualforpligtelser

Ingen.