

JK Boligservice ApS
Lindvænget 51, 7560 Hjerm

CVR-nr. 30 48 85 63

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2017

Claus Ørts Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjerm, den 20. marts 2017

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 2016 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 20. marts 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JK Boligservice ApS Lindevænget 51 7560 Hjerm CVR-nr.: 30 48 85 63 Stiftet: 28. marts 2007 Hjemsted: Struer Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Ørts Jakobsen Lars Kattenhøj Lisbeth Ørts Jakobsen Karen Agger Kattenhøj
Direktion	Claus Ørts Jakobsen Lars Kattenhøj
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	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 25 t.kr. mod 36 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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	147.055	158.915
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.966	-17.966
Driftsresultat	129.089	140.949
Andre finansielle indtægter	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	-91.030	-94.625
Resultat før skat	38.059	46.334
1 Skat af årets resultat	-12.628	-10.740
Årets resultat	25.431	35.594
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	25.431	35.594
Disponeret i alt	25.431	35.594

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>2.178.424</u>	<u>2.196.390</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.178.424</u>	<u>2.196.390</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.178.424</u>	<u>2.196.390</u>
	Aktiver i alt	<u>2.178.424</u>	<u>2.196.390</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	93.579	68.148
Egenkapital i alt	<u>218.579</u>	<u>193.148</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.277.513	1.321.133
6 Gæld til pengeinstitutter	146.433	162.986
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.423.946</u>	<u>1.484.119</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	76.560	87.410
Gæld til pengeinstitutter	253.536	247.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.475	119.889
Selskabsskat	12.628	10.740
Anden gæld	58.700	53.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>535.899</u>	<u>519.123</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.959.845</u>	<u>2.003.242</u>
Passiver i alt	<u>2.178.424</u>	<u>2.196.390</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	12.628	10.740
	12.628	10.740
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	2.240.485	2.209.593
Tilgang i årets løb	0	30.892
Kostpris 31. december	2.240.485	2.240.485
Af- og nedskrivninger 1. januar	-44.095	-26.129
Årets afskrivninger	-17.966	-17.966
Af- og nedskrivninger 31. december	-62.061	-44.095
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.178.424	2.196.390
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	125.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	68.148	32.554
Årets overførte overskud eller underskud	25.431	35.594
	93.579	68.148
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.322.873	1.365.343
Heraf forfalder inden for 1 år	-45.360	-44.210
	1.277.513	1.321.133
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.144.273	1.194.620

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	177.633	206.186
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-31.200</u>	<u>-43.200</u>
	<u>146.433</u>	<u>162.986</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>26.000</u>	<u>65.256</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.323 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.178 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 2016.

Eventualforpligtelser

Ingen.