

JK Boligservice ApS
Lindvænget 51, 7560 Hjerm

CVR-nr. 30 48 85 63

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2022

Claus Ørts Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjerm, den 8. april 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 8. april 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
mne32735

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 30 t.kr. mod 48 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	130.361	158.273
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.966	-17.966
Driftsresultat	112.395	140.307
Øvrige finansielle omkostninger	-69.049	-73.404
Resultat før skat	43.346	66.903
1 Skat af årets resultat	-13.596	-18.854
Årets resultat	29.750	48.049
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	29.750	48.049
Disponeret i alt	29.750	48.049

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>2.088.594</u>	<u>2.106.560</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.088.594</u>	<u>2.106.560</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.088.594</u>	<u>2.106.560</u>
	Aktiver i alt	<u>2.088.594</u>	<u>2.106.560</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>306.463</u>	<u>276.713</u>
	Egenkapital i alt	<u>431.463</u>	<u>401.713</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.046.321	1.094.430
	Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>4.615</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.046.321</u>	<u>1.099.045</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	50.210	85.309
	Gæld til pengeinstitutter	254.909	249.684
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.750	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.775	6.250
	Selskabsskat	9.596	12.854
4	Anden gæld	<u>258.570</u>	<u>251.705</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>610.810</u>	<u>605.802</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.657.131</u>	<u>1.704.847</u>
	Passiver i alt	<u>2.088.594</u>	<u>2.106.560</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	228.664	353.664
Årets overførte overskud	0	48.049	48.049
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	276.713	401.713
Årets overførte overskud	0	29.750	29.750
	125.000	306.463	431.463

Noter

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.596	18.854
	13.596	18.854
	31/12 2021	31/12 2020
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	2.240.485	2.240.485
Kostpris 31. december	2.240.485	2.240.485
Af- og nedskrivninger 1. januar	-133.925	-115.959
Årets afskrivninger	-17.966	-17.966
Af- og nedskrivninger 31. december	-151.891	-133.925
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.088.594	2.106.560
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.096.531	1.143.539
Heraf forfalder inden for 1 år	-50.210	-49.109
	1.046.321	1.094.430
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	882.216	936.991
4. Anden gæld		
Af anden gæld udgør gæld til tredje mand og deposita i alt 259 t.kr. mod 252 t.kr. sidste år.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.097 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.209 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebreve giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.612 t.kr.		

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 440 kr., der ikke er afsat i balancen pr. 31. december 2021.

Eventualforpligtelser

Ingen.