

## **JK-EL Ejendomme ApS**

Åsen 1

4330 Hvalsø

(CVR.nr. 30 55 64 29)

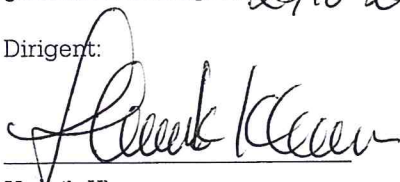
### **Årsrapport**

for perioden

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, d. *28/10-2016*

Dirigent:



Henrik Klausen

## Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4
Selskabsoplysninger.....	5

### Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for JK-EL Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 28. oktober 2016

**Direktion**

  
Henrik Klausen

  
Søren Pedersen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejerne i JK-EL Ejendomme ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for JK-EL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE*

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. oktober 2016

### Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde



Carsten Johnsen  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JK-EL Ejendomme ApS  
Åsen 1  
4330 Hvalsø

Cvr-nr.: 30 55 64 29  
Stiftet: 30. august 2007  
Hjemsted: Hvalsø  
Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Direktion

Henrik Klausen  
Søren Pedersen

### Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringstedvej 71  
4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK-EL Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt med tillæg af andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter vedr. regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter og –omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til administration m.v..

### **Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

## **Balancen**

### ***Anlægsaktiver***

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Investeringsejendomme, 10 - 40 år. Scrapværdien forventes at udgøre fra 0 - 70 %.

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 og - omkostninger.

### ***Omsætningsaktiver***

#### **Øvrige tilgodehavender**

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### *Forpligtelser*

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

#### **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.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats for aktuel skat på 22 %, og for udskudt skat 22 %.

#### **Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)**

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Note	2015/16	2014/15 1.000 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>514.584</b>	<b>199</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>514.584</b>	<b>199</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	29.817	18
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>484.767</b>	<b>181</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	11.000	13
Andre finansielle omkostninger.....	155.978	36
<b>Resultat før skat</b>	<b>317.789</b>	<b>132</b>
Skat af årets resultat.....	54.372	28
<b>Årets resultat</b>	<b>263.417</b>	<b>104</b>
Forslag til resultatdisponering: Overført til næste år.....	263.417	104
<b>Disponeret i alt</b>	<b>263.417</b>	<b>104</b>

## Balance pr. 30. september 2016

Note	2015/16	2014/15
<b><u>Aktiver</u></b>		1.000 kr
<b>Anlægsaktiver:</b>		
Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsjendomme.....	3.381.741	1.367
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.381.741</b>	<b>1.367</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender.....	73.623	0
Likvide beholdninger:		
Likvide beholdninger.....	833.130	301
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>906.753</b>	<b>301</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.288.494</b>	<b>1.668</b>

## Balance pr. 30. september 2016

Note		2015/16	2014/15
	<b><u>Passiver</u></b>		<i>1.000 kr</i>
	<b>Egenkapital:</b>		
2	Virksomhedskapital.....	125.000	125
2	Overført overskud eller underskud.....	642.495	379
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>767.495</b>	<b>504</b>
	<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
	Hensættelse til udskudt skat.....	13.750	48
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.750</b>	<b>48</b>
	<b>Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):</b>		
3	<i>Langfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	1.581.514	0
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	756.417	614
	<i>Kortfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	68.720	0
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	71.600	86
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	929.144	365
	Selskabsskat.....	88.660	24
	Anden gæld.....	11.194	27
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.507.249</b>	<b>1.116</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.288.494</b>	<b>1.668</b>
4	Eventualposter m.v.		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
1	Hovedaktiviteter		

## Noter til årsrapporten

### Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i drift og udlejning af ejendomme.

### Note 2 - Egenkapital

	<u>1/10-2015</u>	<u>Til- / afgang</u>	Forslag til resultat- <u>fordeling</u>	<u>30/9-2016</u>
Virksomhedskapital.....	125.000	0		125.000
Overført overskud.....	<u>379.078</u>	<u>0</u>	<u>263.417</u>	<u>642.495</u>
	<b><u>504.078</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>263.417</u></b>	<b><u>767.495</u></b>

### Note 3 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 270 at forfalde efter 5 år.

### Note 4 - Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige selskaber under JK-EL Holding ApS. I forbindelse med sambeskatningen hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties under sambeskatningen fra og med 1. juli 2012.

### Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.770, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.DKK 3.382.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor engagement i koncernforbundne selskaber, gælden i koncernforbundne selskaber udgør pr. 30. september 2016 opgjort til kr. 0.