

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

JK Ejendom ApS

Norgesvej 10
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 57 39 94

Årsrapport 2016/17
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 22. september 2017



Kim Nissen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2016/17	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet JK Ejendom ApS
Norgesvej 10
5700 Svendborg

CVR-nr.: 30 57 39 94
Etableret: 30. april 2007
Hjemstedskommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Kim Nissen
Jesper Lørup

Revisor RevisorGruppen
v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S
Vestergade 165A, 1. sal
5700 Svendborg

Pengeinstitut Andelskassen Svendborg
Havnepladsen 3B
5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for JK Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. september 2017

Direktion



Kim Nissen



Jesper Lørup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i JK Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 15. september 2017

RevisorGruppen
v/Eva Kristensen & Lars Gotfredsen I/S
CVR-nr. 35 07 11 99


Birgit Strandmark Larsen
Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og maskiner, herunder udlejning af ejendomme og maskiner samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 1.144.958, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.313.803.

Begivenheder efter statusdagens udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for JK Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og lejeindtægter på maskiner. Indtægterne er periodiseret således, at de dækker frem til regnskabsårets udløb.

Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån, rentetillæg selskabsskat samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	40-52%
Andre anlæg, driftsmateriel	5 år	0

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016/17

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttoresultat		2.300.466	1.691.327
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-557.563	-593.576
Resultat af primær drift		1.742.903	1.097.751
Finansielle omkostninger		-273.549	-146.329
Resultat før skat		1.469.354	951.422
Skat af årets resultat		-324.396	-209.988
Årets resultat		1.144.958	741.434
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		1.100.000	700.000
Overført til næste år		44.958	41.434
I alt		1.144.958	741.434

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.424.416	4.034.807
Andre anlæg, driftsmat. og inv		<u>959.148</u>	<u>1.299.278</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.383.564</u>	<u>5.334.085</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.383.564</u>	<u>5.334.085</u>
Andre tilgodehavender		12.597	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.589</u>	<u>12.878</u>
Tilgodehavender i alt		<u>28.186</u>	<u>12.878</u>
Likvide beholdninger		<u>872.289</u>	<u>839.660</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>872.289</u>	<u>839.660</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>900.476</u>	<u>852.538</u>
Aktiver i alt		<u>9.284.040</u>	<u>6.186.623</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Forslag til udbytte		1.100.000	700.000
Overført resultat		1.088.803	1.043.845
Egenkapital i alt	1	<u>2.313.803</u>	<u>1.868.845</u>
Hensættelse til udskudt skat		282.000	310.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>282.000</u>	<u>310.000</u>
Gæld til kreditinstitutter	2	5.023.924	2.538.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.023.924</u>	<u>2.538.700</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		643.000	819.000
Selskabsskat		455.384	290.227
Anden gæld		565.930	359.851
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.664.314</u>	<u>1.469.078</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.688.237</u>	<u>4.007.778</u>
Passiver i alt		<u>9.284.040</u>	<u>6.186.623</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

NOTER

1	Egenkapital	Selskabs- kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	700.000	1.043.845	1.868.845
	Udbetalt udbytte	0	-700.000	0	-700.000
	Årets resultat	0	0	1.144.958	1.144.958
	Årets udbytte	0	1.100.000	-1.100.000	0
	Egenkapital ultimo	125.000	1.100.000	1.088.803	2.313.803

2	Gæld til kreditinstitutter	2016/17	2015/16
	Gæld til kreditinstitutter i alt	5.023.924	2.538.700

Af den langfristede gæld forfalder kr. 3.716.000 til betaling efter mere end 5 år

3 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 6.676.793.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 7.424.416.