

LILLY JEPPESEN  
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN  
CVR NR. 35 07 11 99

## JK Ejendom ApS

Norgesvej 10  
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 57 39 94

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. oktober 2023

---

Jesper Lørup  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	12
Balance 30. juni	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. oktober 2023

### Direktion

Kim Nissen  
direktør

Jesper Lørup  
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i JK Ejendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JK Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 3. oktober 2023

**RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 35 07 11 99

Birgit Strandmark Larsen  
Registreret revisor medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne7625

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JK Ejendom ApS Norgesvej 10 5700 Svendborg  CVR-nr.: 30 57 39 94  Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 30. april 2007  Hjemsted: Svendborg
<b>Direktion</b>	Kim Nissen, direktør Jesper Lørup, direktør
<b>Revision</b>	RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Centrumpladsen 19 5700 Svendborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og maskiner til udlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 2.642.708, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.947.202.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JK Ejendom ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes dirft og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger til ejendommenes drift**

Omkostninger til ejendommenes drift omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **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 samt rentetillæg selskabsskat.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

Grunde og bygninger samt maskiner til udlejning 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 anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
-----------------	------------------

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bygninger	25 år	30-45 %
Driftsmateriel til udlejning	5 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvider beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.762.394</b>	<b>4.578.461</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.020.836	-1.217.490
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.741.558</b>	<b>3.360.971</b>
Finansielle omkostninger		-358.703	-279.949
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.382.855</b>	<b>3.081.022</b>
Skat af årets resultat		-740.147	-661.069
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.642.708</u></b>	<b><u>2.419.953</u></b>
Foreslået udbytte		1.500.000	2.000.000
Overført resultat		1.142.708	419.953
		<b><u>2.642.708</u></b>	<b><u>2.419.953</u></b>

**BALANCE 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.949.819	14.430.193
Driftsmateriel til udlejning		1.038.668	1.655.821
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.988.487</u></b>	<b><u>16.086.014</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.988.487</u></b>	<b><u>16.086.014</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	10.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>10.795</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.521.331</u></b>	<b><u>2.859.821</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.521.331</u></b>	<b><u>2.870.616</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>18.509.818</u></u></b>	<b><u><u>18.956.630</u></u></b>

**BALANCE 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.322.202	5.179.494
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.947.202</u></b>	<b><u>7.304.494</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>695.048</u>	<u>661.585</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>695.048</u></b>	<b><u>661.585</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.400.047	1.516.786
Andre kreditinstitutter		6.272.763	7.058.064
Selskabsskat		<u>464.684</u>	<u>395.484</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b><u>8.137.494</u></b>	<b><u>8.970.334</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	1.103.000	1.071.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	45.000
Anden gæld		469.574	791.717
Deposita		<u>112.500</u>	<u>112.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.730.074</u></b>	<b><u>2.020.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.867.568</u></b>	<b><u>10.990.551</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.509.818</u></b>	<b><u>18.956.630</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	5.179.494	2.000.000	7.304.494
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	1.142.708	1.500.000	2.642.708
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>6.322.202</b>	<b>1.500.000</b>	<b>7.947.202</b>

**NOTER****1 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.631.786	1.517.047	117.000	913.000
Andre kreditinstitutter	7.909.064	7.137.763	865.000	2.819.000
Selskabsskat	500.484	706.684	121.000	0
	<b>10.041.334</b>	<b>9.361.494</b>	<b>1.103.000</b>	<b>3.732.000</b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.517.047, er der givet pant i grunde og bygninger (Norgesvej 10).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 12.950.000 i grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2023 udgør kr. 14.949.819.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet virksomhedspant (flydende pant) på kr. 2.000.000. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 30.06.2023 kr. 1.038.668.

JK Ejendomme ApS har kautioneret for bankgæld i JK Metal ApS.  
Gæld udgør pr. 30.06.2023 kr. 0.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Lørup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lørup

Direktør

ID: 1aff2dff-bf30-40c5-908f-4d3c34ef647c

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2023 kl.: 18:20:00

Underskrevet med MitID



## Kim Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Kronæsgaard Nissen

Direktør

ID: d0637e9b-3853-481d-bf4f-471be6054618

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2023 kl.: 16:15:43

Underskrevet med MitID



## Birgit Strandmark Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Merete Larsen

Revisor

ID: 2a0e5bd0-07da-491d-ab4b-a8e687a310bf

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2023 kl.: 18:53:48

Underskrevet med MitID



## Jesper Lørup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lørup

Dirigent

ID: 1aff2dff-bf30-40c5-908f-4d3c34ef647c

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 12:59:55

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: da21d8ZunqW250950414

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).