
JK Ejendomsinvest ApS

Frydsbrøndvej 37, 7900 Nykøbing M

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 89 90 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2019

Jan Kjelde
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JK Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 8. maj 2019

Direktion

Jan Kjælde
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JK Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske 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.

Skive, den 8. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

Selskabsoplysninger

Selskabet

JK Ejendomsinvest ApS
Frydsbrøndvej 37
7900 Nykøbing M

CVR-nr.: 30 89 90 40
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Morsø

Direktion

Jan Kjelde

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		615.927	-5.305
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	42.605	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		658.532	-5.305
Finansielle indtægter	3	150.317	0
Finansielle omkostninger	4	-141.384	-21.621
Resultat før skat		667.465	-26.926
Skat af årets resultat	5	-50.591	0
Årets resultat		616.874	-26.926

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		616.874	-26.926
		616.874	-26.926

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		10.652.920	0
Materielle anlægsaktiver	6	10.652.920	0
Anlægsaktiver		10.652.920	0
Udskudt skatteaktiv	8	4.761	0
Tilgodehavender		4.761	0
Likvide beholdninger		563.132	0
Omsætningsaktiver		567.893	0
Aktiver		11.220.813	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-182.431	-799.305
Egenkapital	7	-57.431	-674.305
Gæld til realkreditinstitutter		8.768.336	0
Huslejedepositum		373.437	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	9.141.773	0
Gæld til realkreditinstitutter	9	447.900	0
Kreditinstitutter		299.715	499.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.114	0
Gæld til associerede virksomheder		194.896	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		695.957	170.900
Selskabsskat		55.352	0
Anden gæld		315.537	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.136.471	674.305
Gældsforpligtelser		11.278.244	674.305
Passiver		11.220.813	0
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Selskabets egenkapital er tabt. Det er forventningen, at denne i 2019 reetableres med egen drift.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	42.605	0
	<u>42.605</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	150.317	0
	<u>150.317</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	141.384	21.621
	<u>141.384</u>	<u>21.621</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.352	0
Årets udskudte skat	-4.761	0
	<u>50.591</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	10.783.310
Afgang i årets løb	<u>-130.390</u>
Kostpris 31. december	<u>10.652.920</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.652.920</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjøret på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ved aflæggelse af årsrapporten for 2018 er anvendt anskaffelsessummer som bedste udtryk for dagsværdien, da ejendommene er anskaffet medio 2018.

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-799.305	-674.305
Årets resultat	<u>0</u>	<u>616.874</u>	<u>616.874</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-182.431</u>	<u>-57.431</u>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
8 Udskudt skatteaktiv		
Låneomkostninger	-4.761	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-94.040
Overført til udskudt skatteaktiv	4.761	94.040
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	4.761	-94.040
Nedskrivning til vurderet værdi	0	94.040
Regnskabsmæssig værdi	<u>4.761</u>	<u>0</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.933.321	0
Mellem 1 og 5 år	1.835.015	0
Langfristet del	8.768.336	0
Inden for 1 år	447.900	0
	<u>9.216.236</u>	<u>0</u>
Huslejedepositum		
Mellem 1 og 5 år	373.437	0
Langfristet del	373.437	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>373.437</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.652.920	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.965, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på	10.652.920	0

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Ejendomsinvest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.