



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JK EJENDOMSINVEST APS**  
**HAVNEGADE 5A, 7900 NYKØBING M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2024

---

Jan Kjelde

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JK EJENDOMSINVEST ApS Havnegade 5A 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 30 89 90 40 Stiftet: 1. oktober 2007 Kommune: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Kjelde
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JK EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 18. juni 2024

Direktion:

---

Jan Kjelde

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JK EJENDOMSINVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JK EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.414.380</b>	<b>1.312.681</b>
Personaleomkostninger.....	1	-84.222	-98.036
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		163.449	180.100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.493.607</b>	<b>1.394.745</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.263	3.000
Øvrige finansielle omkostninger.....		-385.585	-182.877
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.111.285</b>	<b>1.214.868</b>
Skat af årets resultat.....	2	-245.919	-268.762
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>865.366</b>	<b>946.106</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		865.366	946.106
<b>I ALT</b> .....		<b>865.366</b>	<b>946.106</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		19.959.080	19.582.888
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>19.959.080</b>	<b>19.582.888</b>
Andre værdipapirer.....		100.000	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.059.080</b>	<b>19.682.888</b>
Andre tilgodehavender.....		65.621	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>65.621</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		30.173	28.684
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>95.794</b>	<b>28.684</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.154.874</b>	<b>19.711.572</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		9.071.653	8.206.287
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.196.653</b>	<b>8.331.287</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.535.288	1.499.051
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.535.288</b>	<b>1.499.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.427.365	7.794.000
Deposita.....		451.302	402.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.878.667</b>	<b>8.196.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		372.000	389.000
Gæld til pengeinstitutter.....		956.884	784.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.938	27.250
Selskabsskat.....		105.682	148.866
Anden gæld.....		49.762	335.183
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.544.266</b>	<b>1.684.595</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.422.933</b>	<b>9.881.234</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.154.874</b>	<b>19.711.572</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	8.206.287	8.331.287
Forslag til resultatdisponering.....		865.366	865.366
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.071.653</b>	<b>9.196.653</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	71.388	83.503	
Pensioner.....	8.848	10.462	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.986	4.071	
	<b>84.222</b>	<b>98.036</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	209.682	228.866	
Regulering af udskudt skat.....	36.237	39.896	
	<b>245.919</b>	<b>268.762</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		12.626.310	
Tilgang.....		212.743	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>12.839.053</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		6.956.578	
Årets værdireguleringer.....		163.449	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>7.120.027</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>19.959.080</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	19.959.080
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	163.449

Porteføljen består af boligejendomme, der i hovedsagen er beliggende i Nykøbing Mors. En mindre del af porteføljen er placeret i landsbyer i Nordsalling.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Målingen foretages på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det individuelt fastsatte afkastkrav er fastsat på baggrund af tilgængelige markedsdata og mæglervurderinger, der løbende og stikprøvevist indhentes. Afkastsatsen afspejler en investors forventede afkastkrav under hensyntagen til ejendommens aktuelle anvendelse og alternative udnyttelsesmuligheder. I det omfang alternative udnyttelsesmuligheder tillægges vægt ved værdiansættelsen, er dette understøttet af eksterne mæglervurderinger.

Der er fastsat følgende afkastkrav: 7,25 %- 8,25 %

Driftsafkastet for de enkelte ejendomme er vurderet ud fra følgende:

Lejeindtægter er fastsat til normalejen ud fra indgående lejeaftaler og forventet lejeniveau. På baggrund af selskabets erfaringsgrundlag er der ikke regnet med tomgang.

Driftsomkostninger er fastsat på et normaliseret grundlag, der er fastsat ud fra det historiske omkostningsniveau.

Måling af dagsværdi er følsom over for ændring af afkastkrav.

Forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil således medføre en reduktion af den opgjorte dagsværdi med ca. 1,3 mio. kr.

Modsvarende vil en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point medføre en forøgelse af den opgjorte dagsværdi med ca. 1,4 mio. kr.

## NOTER

	Andre værdi- papirer	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
kr.		
Kostpris 1. januar 2023.....	100.000	
Kostpris 31. december 2023.....	100.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>100.000</b>	

Andre værdipapirer består af garantkapital, der måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	5
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.799.365	372.000	5.785.645	8.183.000	
Deposita.....	451.302	0	0	402.639	
	<b>8.250.667</b>	<b>372.000</b>	<b>5.785.645</b>	<b>8.585.639</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.799 tkr. er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 19.959 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.065 tkr. er der givet pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 17.424 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JK EJENDOMSINVEST ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien. Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.