



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2023

Jan Kjelde

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Jan Kjelde
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

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 2022 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 28. juni 2023

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 fast ejendom samt 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.312.681	1.181.745
Personaleomkostninger.....	1	-98.036	-87.874
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		180.100	382.320
DRIFTSRESULTAT		1.394.745	1.476.191
Andre finansielle indtægter.....		3.000	1.492
Andre finansielle omkostninger.....	2	-182.877	-223.059
RESULTAT FØR SKAT		1.214.868	1.254.624
Skat af årets resultat.....	3	-268.762	-278.076
ÅRETS RESULTAT		946.106	976.548
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		946.106	976.548
I ALT		946.106	976.548

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		19.582.888	19.275.849
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.582.888	19.275.849
Andre værdipapirer.....		100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	100.000	100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		19.682.888	19.375.849
Likvide beholdninger.....		28.684	2.280
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		28.684	2.280
AKTIVER.....		19.711.572	19.378.129
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.206.287	7.260.181
EGENKAPITAL.....		8.331.287	7.385.181
Hensættelse til udskudt skat.....		1.499.051	1.459.155
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.499.051	1.459.155
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.794.000	8.180.770
Deposita.....		402.639	362.575
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.196.639	8.543.345
Gæld til realkreditinstitutter.....		389.000	457.000
Gæld til pengeinstitutter.....		784.296	931.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.250	60.200
Selskabsskat.....		148.866	158.600
Anden gæld.....		335.183	383.172
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.684.595	1.990.448
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.881.234	10.533.793
PASSIVER.....		19.711.572	19.378.129
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	7.260.181	7.385.181
Forslag til resultatdisponering.....		946.106	946.106
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	8.206.287	8.331.287

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	83.503	74.625	
Pensioner.....	10.462	9.656	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.071	3.593	
	98.036	87.874	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	709	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	182.877	222.350	
	182.877	223.059	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	228.866	204.600	
Regulering af udskudt skat.....	39.896	73.476	
	268.762	278.076	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		12.499.365	
Tilgang.....		126.945	
Kostpris 31. december 2022.....		12.626.310	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		6.776.478	
Årets værdireguleringer.....		180.100	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		6.956.578	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		19.582.888	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		19.582.888	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		180.100	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

Investeringsjendomme 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. 1,2 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.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Andre værdi- papirer
Kostpris 1. januar 2022.....	100.000
Kostpris 31. december 2022.....	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	100.000

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.183.000	389.000	6.199.317	8.637.770	
Deposita.....	402.639	0	0	362.575	
	8.585.639	389.000	6.199.317	9.000.345	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.183 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.583.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.065 er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.195. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JK EJENDOMSINVEST ApS for 2022 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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

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.

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 nominal værdi.