
JK Ejendomsinvest ApS

Frydsbrøndvej 37, 7900 Nykøbing M

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 30 89 90 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /4 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 2. april 2020

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 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 2. april 2020

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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.262.340	615.927
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	6.688.961	42.605
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		7.951.301	658.532
Personaleomkostninger	3	-65.772	0
Resultat før finansielle poster		7.885.529	658.532
Finansielle indtægter	4	0	150.317
Finansielle omkostninger	5	-155.251	-141.384
Resultat før skat		7.730.278	667.465
Skat af årets resultat	6	-1.700.988	-50.591
Årets resultat		6.029.290	616.874

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		6.029.290	616.874
		6.029.290	616.874

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		17.788.864	10.652.920
Materielle anlægsaktiver	7	17.788.864	10.652.920
Anlægsaktiver		17.788.864	10.652.920
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.938	0
Udskudt skatteaktiv	10	0	4.761
Tilgodehavender		30.938	4.761
Likvide beholdninger	8	1.146.854	563.132
Omsætningsaktiver		1.177.792	567.893
Aktiver		18.966.656	11.220.813

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.846.859	-182.431
Egenkapital	9	5.971.859	-57.431
Hensættelse til udskudt skat	10	1.466.811	0
Hensatte forpligtelser		1.466.811	0
Gæld til realkreditinstitutter		8.318.022	8.768.336
Huslejedepositum		383.806	373.436
Langfristede gældsforpligtelser	11	8.701.828	9.141.772
Gæld til realkreditinstitutter	11	449.700	447.900
Kreditinstitutter		280.014	299.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.651	127.114
Gæld til associerede virksomheder		91.127	194.896
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		618.397	695.957
Selskabsskat		229.416	55.352
Anden gæld		1.133.853	315.538
Kortfristede gældsforpligtelser		2.826.158	2.136.472
Gældsforpligtelser		11.527.986	11.278.244
Passiver		18.966.656	11.220.813
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktive	6.688.961	0
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>42.605</u>
	<u>6.688.961</u>	<u>42.605</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	56.618	0
Pensioner	8.569	0
Andre omkostninger til social sikring	473	0
Andre personaleomkostninger	<u>112</u>	<u>0</u>
	<u>65.772</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>150.317</u>
	<u>0</u>	<u>150.317</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>155.251</u>	<u>141.384</u>
	<u>155.251</u>	<u>141.384</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	229.416	55.352
Årets udskudte skat	1.471.572	-4.761
	1.700.988	50.591
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		10.652.920
Tilgang i årets løb		446.983
Kostpris 31. december		11.099.903
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		6.688.961
Værdireguleringer 31. december		6.688.961
Regnskabsmæssig værdi 31. december		17.788.864

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme 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 opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019 DKK
Afkastprocent, gennemsnitlig	7,97
Stigning i markedsleje	0
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	29,33

Noter til årsregnskabet

8 Likvide beholdninger

Pr. 31. december 2019 indgår DKK 1.100.000 under likvide beholdninger. Beløbet er indestående på deponeringskonto, som frigives i forbindelse med ejendomshandel.

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-182.431	-57.431
Årets resultat	0	6.029.290	6.029.290
Egenkapital 31. december	125.000	5.846.859	5.971.859

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.

10 Hensættelse til udskudt skat

	2019 DKK	2018 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.471.572	0
Låneomkostninger	-4.761	-4.761
Overført til udskudt skatteaktiv	0	4.761
	1.466.811	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	4.761
Regnskabsmæssig værdi	0	4.761

Noter til årsregnskabet

11 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.435.326	6.933.321
Mellem 1 og 5 år	1.882.696	1.835.015
Langfristet del	<u>8.318.022</u>	<u>8.768.336</u>
Inden for 1 år	<u>449.700</u>	<u>447.900</u>
	<u>8.767.722</u>	<u>9.216.236</u>
Huslejedepositum		
Mellem 1 og 5 år	<u>383.806</u>	<u>373.436</u>
Langfristet del	<u>383.806</u>	<u>373.436</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>383.806</u>	<u>373.436</u>

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.788.864	10.652.920
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 13.025, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på	17.788.864	10.652.920
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Ejendomsinvest ApS for 2019 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 2019 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

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætning-

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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.