

# JK Ejendomsinvest ApS

Havnegade 5 A, 7900 Nykøbing M  
CVR-nr. 30 89 90 40

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.04.22

Jan Kjælde  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

JK Ejendomsinvest ApS  
Havnegade 5 A  
7900 Nykøbing M  
Hjemsted: Nykøbing M  
CVR-nr.: 30 89 90 40  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Kjelde

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for JK Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M, den 29. april 2022

**Direktionen**

Jan Kjelde

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i JK Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 29. april 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Olesen Furbo

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32204

## Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.181.746</b>	<b>1.153.028</b>
2	Personaleomkostninger	-87.874	-94.254
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.093.872</b>	<b>1.058.774</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	382.319	-348.780
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.476.191</b>	<b>709.994</b>
	Finansielle indtægter	1.492	0
	Finansielle omkostninger	-223.059	-152.634
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.254.624</b>	<b>557.360</b>
	Skat af årets resultat	-278.076	-120.586
	<b>Årets resultat</b>	<b>976.548</b>	<b>436.774</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	976.548	436.774
	<b>I alt</b>	<b>976.548</b>	<b>436.774</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.275.843	16.812.696
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.275.843</b>	<b>16.812.696</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	100.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.375.843</b>	<b>16.912.696</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.280</b>	<b>256.707</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.280</b>	<b>256.707</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.378.123</b>	<b>17.169.403</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	7.260.181	6.283.633
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.385.181</b>	<b>6.408.633</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.459.155	1.385.679
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.459.155</b>	<b>1.385.679</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.180.770	6.942.788
3	Deposita	362.575	383.351
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.543.345</b>	<b>7.326.139</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	457.000	393.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	931.476	712.460
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.200	84.646
	Selskabsskat	158.600	193.718
	Anden gæld	383.166	665.128
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.990.442</b>	<b>2.048.952</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.533.787</b>	<b>9.375.091</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.378.123</b>	<b>17.169.403</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	125.000	6.283.633	6.408.633
Forslag til resultatdisponering	0	976.548	976.548
Saldo pr. 31.12.21	125.000	7.260.181	7.385.181

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

	2021 DKK	2020 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	74.625	80.565
Pensioner	9.656	10.255
Andre omkostninger til social sikring	568	852
Andre personaleomkostninger	3.025	2.582
I alt	87.874	94.254
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	457.000	6.334.088	8.637.770	7.335.788
Deposita	0	0	362.575	383.351
I alt	457.000	6.334.088	9.000.345	7.719.139

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre værdipapirer, unoterede	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	19.275.843	100.000	19.375.843
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	349.765	0	349.765

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ved markedsvurderingen pr. 31. december 2021 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,25% - 8,00%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,97%.

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

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.21.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.638 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.276.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.465, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.276. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

(lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.