

---

# ***JK Ejendomsinvest ApS***

Havnegade 5, 7900 Nykøbing M

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 30 89 90 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/4 2021

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 29. april 2021

## 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 29. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
mne32204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JK Ejendomsinvest ApS  
Havnegade 5  
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	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.153.028</b>	<b>1.262.340</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-348.780	6.688.961
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>804.248</b>	<b>7.951.301</b>
Personaleomkostninger	3	-94.254	-65.772
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>709.994</b>	<b>7.885.529</b>
Finansielle omkostninger	4	-152.634	-155.251
<b>Resultat før skat</b>		<b>557.360</b>	<b>7.730.278</b>
Skat af årets resultat	5	-120.586	-1.700.988
<b>Årets resultat</b>		<b>436.774</b>	<b>6.029.290</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		436.774	6.029.290
		<b>436.774</b>	<b>6.029.290</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		16.812.699	17.788.864
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>16.812.699</b>	<b>17.788.864</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>100.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.912.699</b>	<b>17.788.864</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30.938
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>30.938</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>256.707</b>	<b>1.146.854</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>256.707</b>	<b>1.177.792</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.169.406</b>	<b>18.966.656</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.283.633	5.846.859
<b>Egenkapital</b>		<b>6.408.633</b>	<b>5.971.859</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.385.679	1.466.811
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.385.679</b>	<b>1.466.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.942.789	8.318.022
Huslejedepositum		383.351	383.806
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>7.326.140</b>	<b>8.701.828</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	393.000	449.700
Kreditinstitutter		712.460	280.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.646	23.651
Gæld til associerede virksomheder		0	91.127
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		413.218	618.397
Selskabsskat		193.718	229.416
Anden gæld		251.912	1.133.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.048.954</b>	<b>2.826.158</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.375.094</b>	<b>11.527.986</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.169.406</b>	<b>18.966.656</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	5.846.859	5.971.859
Årets resultat	0	436.774	436.774
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>6.283.633</b>	<b>6.408.633</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2020 DKK	2019 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktive	-341.126	6.688.961
Tab ved salg af investeringsejendomme	-7.654	0
	<b>-348.780</b>	<b>6.688.961</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	80.565	56.618
Pensioner	10.255	8.569
Andre omkostninger til social sikring	3.143	473
Andre personaleomkostninger	291	112
	<b>94.254</b>	<b>65.772</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	152.634	155.251
	<b>152.634</b>	<b>155.251</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	201.718	229.416
Årets udskudte skat	-81.132	1.471.572
	<b>120.586</b>	<b>1.700.988</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.099.903
Tilgang i årets løb	464.963
Afgang i årets løb	-1.178.880
Kostpris 31. december	<u>10.385.986</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.688.961
Årets værdireguleringer	-341.128
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	78.880
Værdireguleringer 31. december	<u>6.426.713</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.812.699</u></b>

### 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	16.812.699	17.788.864
Værdiregulering, resultatopgørelse	-341.126	6.688.961
Stigning i markedsleje	0	0
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	29,30	29,33
Afkastprocent, gennemsnitlig	7,97	7,97

## 7 Likvide beholdninger

Pr. 31. december 2020 indgår DKK 205.000 under likvide beholdninger. Beløbet er indestående på deponeringskonto, som frigives i forbindelse med ejendomshandel.

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.267.881	6.435.326
Mellem 1 og 5 år	1.674.908	1.882.696
Langfristet del	6.942.789	8.318.022
Inden for 1 år	393.000	449.700
	<b>7.335.789</b>	<b>8.767.722</b>
<b>Huslejedepositum</b>		
Mellem 1 og 5 år	383.351	383.806
Langfristet del	383.351	383.806
Inden for 1 år	0	0
	<b>383.351</b>	<b>383.806</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.812.699	17.788.864
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 12.525, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på	16.812.699	17.788.864
--	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Ejendomsinvest ApS for 2020 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 2020 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

## 10 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 lønafhængige 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter garantkapital der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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.