

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00  
Telefax 63 14 66 12  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

## **JLK Ejendomme ApS**

Fynsvej 7  
5400 Bogense  
CVR-nr. 30905229

### **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.11.2017

#### **Dirigent**

---

Navn: Jeppe Leo Kuhlmann

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

JLK Ejendomme ApS

Fynsvej 7

5400 Bogense

CVR-nr.: 30905229

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Jeppe Leo Kuhlmann, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for JLK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 01.11.2017

### Direktion

Jeppe Leo Kuhlmann  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JLK Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JLK Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 01.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Udlejning af ejendomme samt anden beslægtet aktivitet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året er afsluttet med et overskud på 296 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Der er ikke indregnet værdiregulering af investeringsejendommene i resultatopgørelsen, da det vurderes, at værdien i årsrapporten svarer til dagsværdien.

Der forventes det kommende år et positivt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>514.712</b>	<b>216</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	1
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(134.772)</u>	<u>(90)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>379.940</b>	<b>127</b>
Skat af årets resultat		<u>(83.587)</u>	<u>(28)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>296.353</u></b>	<b><u>99</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>296.353</u>	<u>99</u>
		<b><u>296.353</u></b>	<b><u>99</u></b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		5.785.687	4.943
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.785.687</b>	<b>4.943</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>5.785.687</b>	 <b>4.943</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.402	1
Andre tilgodehavender		126.263	16
<b>Tilgodehavender</b>		<b>138.665</b>	<b>17</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>106.092</b>	 <b>1.256</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>244.757</b>	 <b>1.273</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>6.030.444</b>	 <b>6.216</b>

## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		802.477	506
<b>Egenkapital</b>		<b>927.477</b>	<b>631</b>
Udskudt skat		240.145	206
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>240.145</b>	<b>206</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.651.233	618
Bankgæld		0	1.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.651.233</b>	<b>1.818</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	107.383	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.034	49
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.940.599	3.380
Skyldig selskabsskat		53.073	0
Anden gæld		88.500	89
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.211.589</b>	<b>3.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.862.822</b>	<b>5.379</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.030.444</b>	<b>6.216</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	506.124	631.124
Årets resultat	0	296.353	296.353
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>802.477</b>	<b>927.477</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	55.737	19
Renteomkostninger i øvrigt	79.035	71
	<b>134.772</b>	<b>90</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.942.833
Tilgange		842.854
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.785.687</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.785.687</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme på henholdsvis 834 m<sup>2</sup> og 273 m<sup>2</sup> samt en byejeendom på 117 m<sup>2</sup>. Ejendommene er beliggende i Bogense. Byejeendommen udlejes til beboelse og erhverv.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på ca. 9%. Investeringsejendommene er samlet værdiansat til gennemsnitlig værdi på 4.727 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ejendommene er anskaffet og renoveret/ombygget inden for de sidste 1-2 år og omkostningerne er tillagt anskaffelsessummen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 0,4 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	107.383	43	1.651.233	1.171.000
	<b>107.383</b>	<b>43</b>	<b>1.651.233</b>	<b>1.171.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JK Holding Bogense ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 400 t.kr. i investeringsejendomme, ligesom 3. mand har stillet sikkerhed for bankgælden.

Realkreditgæld, nom. 1.758 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi af ejendomme udgør 5.786 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og finansielle forpligtelser samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

De med investeringsjendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til det modtagne provenu efter fradrag af holdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.