

JKP EJENDOMME ApS

Vestergade 41
7400 Herning

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/09/2019

Preben Meldgaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JKP EJENDOMME ApS
Vestergade 41
7400 Herning

CVR-nr: 30907361
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
Vesterbro 9, 1
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 76637415
P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for JKP EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den

Direktion

Preben Meldgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for JKP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers 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, Da har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor inden revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense,

Finn Høffner , mne502

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR-nr.: 76637415

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er administration af og investering i udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen særlige usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.151.242 hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende. Selskabets balance andrager kr. 21.582.588, og en egenkapital på kr. 6.911.827. Der forventes et resultat for regnskabsåret 2019/2020 i samme niveau som 2018/2019.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JKP Ejendomme ApS for 1. juli 2018 – 30. juni 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle fradrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste / -tab

BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste er udtryk for nettoomsætningen reduceret med ejendomsomkostninger.

EJENDOMMENS OMKOSTNINGER

Ejendommens omkostninger overføres til modregning i nettoomsætning.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a`contoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydninger i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen af den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinst ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Afkastprocenten andrager 7,5%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene. Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar afskrives over 3-5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Udskudt skat er beregnet med 22%.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, som er kursreguleret. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning og efterfølgende kursreguleret.

Øvrige gældforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		1.619.859	1.256.562
Resultat af ordinær primær drift		1.619.859	1.256.562
Andre finansielle indtægter		22.385	0
Øvrige finansielle omkostninger		-124.912	-254.273
Ordinært resultat før skat		1.517.332	1.002.289
Skat af årets resultat		-366.090	-215.038
Årets resultat		1.151.242	787.251
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		80.000	80.000
Overført resultat		1.071.242	707.251
I alt		1.151.242	787.251

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		21.580.708	21.580.708
Materielle anlægsaktiver i alt	1	21.580.708	21.580.708
Anlægsaktiver i alt		21.580.708	21.580.708
Andre tilgodehavender		0	4.669
Tilgodehavender i alt		0	4.669
Likvide beholdninger		1.880	0
Omsætningsaktiver i alt		1.880	4.669
Aktiver i alt		21.582.588	21.585.377

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.706.827	5.635.585
Forslag til udbytte		80.000	80.000
Egenkapital i alt		6.911.827	5.840.585
Hensættelse til udskudt skat		1.917.974	1.706.682
Hensatte forpligtelser i alt		1.917.974	1.706.682
Gæld til realkreditinstitutter		7.494.504	8.273.885
Gæld til banker		0	478.623
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.140.000	4.370.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	11.634.504	13.122.508
Gæld til realkreditinstitutter		700.000	650.000
Skyldig selskabsskat		139.486	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		238.797	225.602
Deposita		40.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.118.283	915.602
Gældsforpligtelser i alt		12.752.787	14.038.110
Passiver i alt		21.582.588	21.585.377

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	21.319.517
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	21.319.517
Opskrivninger primo	261.191
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	261.191
	21.580.708

Regnskabsmæssig værdi ultimo

Dagsværdi for Investeringsjendomme.

Investeringsjendomme består af 2 erhvervsudlejningsejendomme.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 1.500, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 1.680.000, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 60 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.. Afkastkravet på 7,5% svarer ligeledes til de generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsjendomme.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 7.700.000 efter 5 år.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er tkr. 8.400 i eventualforpligtelser.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud fra de samlede eventualforpligtelser er der til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter givet pant i investeringsejendomme, hvor regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør tkr. 21.580. Pantet, som består af realkreditpantebreve, andrager tkr. 8.194.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0