

# **JKP EJENDOMME ApS**

Fynsgade 10  
7400 Herning

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

**01/10/2016**

---

**Preben Meldgaard**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JKP EJENDOMME ApS Fynsgade 10 7400 Herning
	CVR-nr: 30907361 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Dalgasgade 7400 Herning
<b>Revisor</b>	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for JKP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle indstilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

## FRAVALG AF REVISION

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30/09/2016

## Direktion

Preben Meldgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.

Vi har opstillet årsregnskabet for JKP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revisorer's 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.

Odense, 30/09/2016

Finn Høffner

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration af og investering i udlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 956.029 hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.  
Selskabets balance andrager kr. 20.554.424, og en egenkapital på kr. 4.242.048.  
Der forventes et resultat for regnskabsåret 2016/2017 i samme niveau som 2015/2016.

## 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 2015 – 30. juni 2016 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.

## Resultatopgørelse

### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultat 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 7,3%.

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. 12.800 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 gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.



# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.486.395</b>	<b>1.451.742</b>
Andre driftsomkostninger .....		-3.454	-3.262
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.482.941</b>	<b>1.448.480</b>
Andre finansielle indtægter .....		10.624	191
Øvrige finansielle omkostninger .....		-338.456	-383.876
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.155.109</b>	<b>1.064.795</b>
Skat af årets resultat .....	1	-199.081	-181.563
<b>Årets resultat</b> .....		<b>956.028</b>	<b>883.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		80.000	80.000
Overført resultat .....		876.028	803.232
<b>I alt</b> .....		<b>956.028</b>	<b>883.232</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		20.480.708	20.480.708
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>20.480.708</b>	<b>20.480.708</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.480.708</b>	<b>20.480.708</b>
Andre tilgodehavender .....		73.716	90.529
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>73.716</b>	<b>90.529</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>73.716</b>	<b>90.529</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.554.424</b>	<b>20.571.237</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		4.117.048	3.241.020
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.242.048</b>	<b>3.366.020</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.216.866	1.017.784
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.216.866</b>	<b>1.017.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.427.974	9.081.621
Gæld til banker .....		1.427.412	4.417.327
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		4.340.000	1.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.195.386</b>	<b>15.298.948</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		600.000	600.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		220.124	208.485
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		80.000	80.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>900.124</b>	<b>888.485</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.095.510</b>	<b>16.187.433</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.554.424</b>	<b>20.571.237</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	254.124
Ændring af udskudt skat	-55.043
	<b>199.081</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	20.219.517
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.219.517</b>
Opskrivninger primo	261.191
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>261.191</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.480.708</b>

## 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	3.241.020	3.366.020
Udloddet ordinært udbytte		-80.000	-80.000
Årets resultat		956.028	956.028
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.117.048</b>	<b>4.242.048</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	9.027.974	600.000	8.427.974	5.427.974
Kreditinstitutter	1.427.412	0	1.427.412	0
Gæld tilknyttede virksomheder	4.340.000	0	4.340.000	3.500.000
	<b>14.795.386</b>	<b>600.000</b>	<b>14.195.386</b>	<b>8.927.974</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke yderligere eventualforpligtelser.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkredit- og pengeinstitutter, kr. 10.455.386 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør kr. 20.480.708.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For selskabets gæld er desuden stillet ejerpantebrev på kr. 6.000.000