



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
L. Frandsensvej 2 A  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JKL EJENDOM APS**  
**MARKEDSPLADSEN 13, 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. april 2016

---

Kim Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JKL Ejendom ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	Telefon: 63 61 77 82
	CVR-nr.: 31 28 20 98
	Stiftet: 4. marts 2008
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Larsen Jan Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JKL Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 8. april 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Kim Larsen

\_\_\_\_\_  
Jan Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i JKL Ejendom ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til afsnittet "kapitalforhold" i ledelsesberetningen samt særskilt note herom, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer at anpartskapitalen reetableres inden for en 2-3 årig periode samt at moderselskabet JKL Faaborg Holding ApS for 2016 har tilkendegivet at ville stille nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for at sikre selskabets fremtidige drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Faaborg, den 8. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskaber samt investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 1,6 mio. kr. Anpartskapitalen udgør 500 tkr. Selskabets kapitalsituation er derfor svag. Anpartskapitalen forventes reetableret via den fremtidige indtjening inden for en 2-3 årig periode, herunder via resultater i datterselskaber.

Moderselskabet JKL Faaborg Holding ApS har for 2016 tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, såfremt der skulle opstå behov herfor.

På baggrund af ovenstående anser vi forudsætningerne for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt datterselskabers resultater.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JKL Ejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultater.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

##### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-25.109</b>	<b>-26.277</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.428.250	735.331
Finansielle omkostninger.....		-706.952	-389.863
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>696.189</b>	<b>319.191</b>
Skat af årets resultat.....	1	179.625	92.356
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>875.814</b>	<b>411.547</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		128.250	135.331
Overført resultat.....		747.564	276.216
<b>I ALT.....</b>		<b>875.814</b>	<b>411.547</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		14.324.048	14.195.798
Andre tilgodehavender.....		270.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>14.594.048</b>	<b>14.195.798</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.594.048</b>	<b>14.195.798</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		38.000	202.706
Udskudt skatteaktiv.....		404.485	406.854
Andre tilgodehavender.....		1.300.000	600.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.742.485</b>	<b>1.209.560</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.742.485</b>	<b>1.209.560</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.336.533</b>	<b>15.405.358</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		3.374.047	3.245.797
Overført overskud.....		-5.436.730	-6.184.294
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-1.562.683</b>	<b>-2.438.497</b>
Gæld til pengeinstitut.....		11.758.616	12.183.256
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>11.758.616</b>	<b>12.183.256</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	420.000	420.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.724.854	1.244.853
Gæld til associerede virksomheder.....		3.977.746	3.977.746
Anden gæld.....		18.000	18.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.140.600</b>	<b>5.660.599</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.899.216</b>	<b>17.843.855</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.336.533</b>	<b>15.405.358</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Skatterefusion sambeskattede selskaber .....	-181.994	-6.707	
Regulering af udskudt skat .....	2.369	-95.382	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats .....	0	9.733	
	<b>-179.625</b>	<b>-92.356</b>	

**Finansielle anlægsaktiver**

2

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2015 .....	10.950.001	0
Tilgang .....	0	270.000
<b>Kostpris 31. december 2015 .....</b>	<b>10.950.001</b>	<b>270.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2015 .....	3.245.797	
Udloddet resultat .....	-1.300.000	
Årets opskrivninger .....	1.428.250	
<b>Opskrivninger 31. december 2015 .....</b>	<b>3.374.047</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<b>14.324.048</b>	<b>270.000</b>

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, Faaborg .....	1.016.762	270.792	100 %
Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, Faaborg .....	9.533.600	1.171.664	100 %
JKL Bygning B ApS, Faaborg .....	3.773.685	-14.206	100 %

**Egenkapital**

3

	Selskabs- kapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015 .....	500.000	3.245.797	-6.184.294	-2.438.497
Forslag til årets resultatdisponering .....		128.250	747.564	875.814
<b>Egenkapital 31. december 2015 .....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.374.047</b>	<b>-5.436.730</b>	<b>-1.562.683</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til pengeinstitut.....	12.603.256	12.178.616	420.000	3.185.000	
	<b>12.603.256</b>	<b>12.178.616</b>	<b>420.000</b>	<b>3.185.000</b>	

### Eventualposter mv.

5

#### Eventualforpligtelser

JKL Ejendom ApS har afgivet selvskyldnerkautionserklæring til pengeinstitut vedrørende følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2015 2,1 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2015 0,8 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

Faaborg Køkken og Bad ApS (gæld 31. december 2015 1,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2015 0 mio.kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, bogført værdi 31. december 2015 1,0 mio. kr., anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, bogført værdi 31. december 2015 9,5 mio. kr. og anparter i JKL Bygning B ApS, bogført værdi 31. december 2015 3,8 mio. kr.:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2015 2,1 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2015 0,8 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2015 0 mio. kr.).

Faaborg Køkken og Bad ApS (gæld 31. december 2015 1,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2015 0 mio.kr.).

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af selskabernes sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JKL Faaborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

Anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, nom. 125 tkr., bogført værdi 31. december 2015 1.017 tkr.

Anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, nom. 125 tkr., bogført værdi 31. december 2015 9.534 tkr.

Anparter i JKL Bygning B ApS, nom. 100 tkr., bogført værdi 31. december 2015 3.773 tkr.

**NOTER****Note****Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold****7****Kapitalforhold**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er negativ med 1,6 mio. kr. Anpartskapitalen udgør 500 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Anpartskapitalen forventes reetableret via den fremtidige indtjening inden for en 2-3 årig periode, herunder via resultater i datterselskaber.

Moderselskabet JKL Faaborg Holding ApS har for 2016 tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, såfremt der skulle opstå behov herfor.

På baggrund af ovenstående anser ledelsen forudsætningerne for regnskabsafklæggelse med fortsat drift for øje for opfyldte.