



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. marts 2019

Kim Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JKL Ejendom ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 31 28 20 98
	Stiftet: 4. marts 2008
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Larsen Jan Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 1. marts 2019

Direktion:

Kim Larsen

Jan Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JKL Ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKL Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Faaborg, den 1. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskaber samt drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt datterselskabers resultater.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		91.492	-24.228
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		1.500.362	5.108.225
Andre finansielle indtægter.....	1	0	29.532
Andre finansielle omkostninger.....	2	-327.599	-465.467
RESULTAT FØR SKAT		1.264.255	4.648.062
Skat af årets resultat.....	3	51.943	101.236
ÅRETS RESULTAT		1.316.198	4.749.298
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.500.362	5.108.225
Overført resultat.....		-184.164	-358.927
I ALT		1.316.198	4.749.298

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investerings-ejendomme.....		2.368.260	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.368.260	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		13.773.268	13.772.906
Andre tilgodehavender.....		450.000	450.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	14.223.268	14.222.906
ANLÆGSAKTIVER.....		16.591.528	14.222.906
Udskudte skatteaktiver.....		0	147.029
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		52.934	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.500	0
Tilgodehavender.....		57.434	147.029
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		57.434	147.029
AKTIVER.....		16.648.962	14.369.935
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.723.268	9.722.906
Overført overskud.....		-4.738.490	-6.054.326
EGENKAPITAL.....	6	5.484.778	4.168.580
Hensættelse til udskudt skat.....		303	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		303	0
Gæld til pengeinstitut.....		4.694.535	4.418.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.524.397	2.450.468
Anden gæld.....		2.926.199	3.313.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.163.881	10.201.355
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.163.881	10.201.355
PASSIVER.....		16.648.962	14.369.935
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	0	29.532	
	0	29.532	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	83.929	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	243.670	465.467	
	327.599	465.467	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-199.275	-198.510	
Regulering af udskudt skat.....	147.332	97.274	
	-51.943	-101.236	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Tilgang.....		2.368.260	
Kostpris 31. december 2018.....		2.368.260	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		2.368.260	
<i>Dagsværdi for boligejendom</i>			
Ejendommen består af en udlejningsejendom i Sengeløse, som blev anskaffet 1. september 2018. Ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 vurderes at svare til kostprisen.			
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgode- havender	
Kostpris 1. januar 2018.....	4.050.000	450.000	
Kostpris 31. december 2018.....	4.050.000	450.000	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	9.722.906	0	
Udloddet resultat	-1.500.000	0	
Årets opskrivninger	1.500.362	0	
Opskrivninger 31. december 2018.....	9.723.268	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	13.773.268	450.000	

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	9.722.906	-6.054.326	4.168.580
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.500.000	1.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.500.362	-184.164	1.316.198
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	9.723.268	-4.738.490	5.484.778

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

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

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2018 6,4 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2018 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2018 2,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat anparten i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, bogført værdi 31. december 2018 2,2 mio. kr., anparten i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, bogført værdi 31. december 2018 11,6 mio. kr.:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2018 6,4 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2018 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2018 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2018 2,3 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2018 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 koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JKL Faaborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder, bogført værdi 31. december 2018 13,8 mio. kr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JKL Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultater.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.