



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2018

Kim Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 2. marts 2018

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 2. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskaber.

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	2017 kr.	2016 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER.....		5.108.225	1.450.633
Eksterne omkostninger.....		-24.228	-23.853
DRIFTSRESULTAT.....		5.083.997	1.426.780
Andre finansielle indtægter.....	1	29.532	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-465.467	-603.061
RESULTAT FØR SKAT.....		4.648.062	823.719
Skat af årets resultat.....	3	101.236	158.246
ÅRETS RESULTAT.....		4.749.298	981.965
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.608.225	-1.881.052
Overført resultat.....		1.141.073	2.863.017
I ALT.....		4.749.298	981.965

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		12.272.906	8.664.681
Andre tilgodehavender.....		450.000	450.000
Finansielle anlægsaktiver.....		12.722.906	9.114.681
ANLÆGSAKTIVER.....		12.722.906	9.114.681
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	291.552
Udskudte skatteaktiver.....		147.029	244.303
Andre tilgodehavender.....		1.500.000	3.350.000
Tilgodehavender.....		1.647.029	3.885.855
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.647.029	3.885.855
AKTIVER.....		14.369.935	13.000.536
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		8.222.906	4.614.681
Overført overskud.....		-4.554.326	-5.695.399
EGENKAPITAL.....	4	4.168.580	-580.718
Gæld til pengeinstitut.....		0	9.329.166
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	9.329.166
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	420.000
Gæld til pengeinstitut.....		4.418.637	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.450.468	335.592
Gæld, associerede virksomheder.....		3.313.500	3.477.746
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.201.355	4.252.088
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.201.355	13.581.254
PASSIVER.....		14.369.935	13.000.536
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	29.532	0		
	29.532	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	0	24.187		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	465.467	578.874		
	465.467	603.061		
Skat af årets resultat			3	
Skatterefusion sambeskattede selskaber.....	-198.510	-318.428		
Regulering af udskudt skat.....	97.274	160.182		
	-101.236	-158.246		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	4.614.681	-5.695.399	-580.718
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.608.225	1.141.073	4.749.298
Egenkapital 31. december 2017.....	500.000	8.222.906	-4.554.326	4.168.580
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitut.....	9.749.166	0	0	0
	9.749.166	0	0	0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

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

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2017 6,9 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2017 1,1 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2017 1,8 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, bogført værdi 31. december 2017 1,9 mio. kr., anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, bogført værdi 31. december 2017 10,4 mio. kr.:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2017 6,9 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2017 1,1 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2017 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2017 1,8 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2017 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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder, bogført værdi 31. december 2017 12,3 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JKL Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultater.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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

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 anskaffelsværdien.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.