



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2017

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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 9. marts 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af 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 1-2 årig periode samt at moderselskabet JKL Faaborg Holding ApS for 2017 har tilkendegivet at ville stille nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for at sikre selskabets fremtidige drift.

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 9. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med 581 tkr. Anpartskapitalen udgør 500 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Anpartskapitalen forventes reetableret via den fremtidige indtjening inden for en 1-2 årig periode, herunder via resultater i datterselskaber.

Moderselskabet JKL Faaborg Holding ApS har for 2017 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt datterselskabers resultater.

Kapitalandele i en tilknyttet virksomhed er afhændet pr. 30. december 2016.

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	2016 kr.	2015 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDE		1.450.633	1.428.250
Eksterne omkostninger.....		-23.853	-25.109
DRIFTSRESULTAT.....		1.426.780	1.403.141
Andre finansielle omkostninger.....		-603.061	-706.952
RESULTAT FØR SKAT.....		823.719	696.189
Skat af årets resultat.....	1	158.246	179.625
ÅRETS RESULTAT.....		981.965	875.814
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-1.881.052	128.250
Overført resultat.....		2.863.017	747.564
I ALT.....		981.965	875.814

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		8.664.681	14.324.048
Andre tilgodehavender.....		450.000	270.000
Finansielle anlægsaktiver.....		9.114.681	14.594.048
ANLÆGSAKTIVER.....		9.114.681	14.594.048
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		291.552	38.000
Udskudte skatteaktiver.....		244.303	404.485
Andre tilgodehavender.....		3.350.000	1.300.000
Tilgodehavender.....		3.885.855	1.742.485
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.885.855	1.742.485
AKTIVER.....		13.000.536	16.336.533
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		4.614.681	3.374.047
Overført overskud.....		-5.695.399	-5.436.730
EGENKAPITAL.....	2	-580.718	-1.562.683
Gæld til pengeinstitut.....		9.329.166	11.758.616
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	9.329.166	11.758.616
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	420.000	420.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		335.592	1.724.854
Gæld, associerede virksomheder.....		3.477.746	3.977.746
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.252.088	6.140.600
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.581.254	17.899.216
PASSIVER.....		13.000.536	16.336.533
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Skatterefusion sambeskattede selskaber	-318.428	-181.994		
Regulering af udskudt skat	160.182	2.369		
	-158.246	-179.625		
Egenkapital			2	
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	3.374.047	-5.436.730	-1.562.683
Regulering solgte kapitalandele.....		3.121.686	-3.121.686	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.881.052	2.863.017	981.965
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	4.614.681	-5.695.399	-580.718
Langfristede gældsforpligtelser				3
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitut.....	12.178.616	9.749.166	420.000	2.765.000
	12.178.616	9.749.166	420.000	2.765.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****4**

Eventualforpligtelser

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

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2016 1,8 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2016 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2016 1,6 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2016 0 mio.kr.).

Til sikkerhed for følgende selskabers gæld til pengeinstitut er der pantsat anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS, bogført værdi 31. december 2016 1,3 mio. kr., anparter i Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS, bogført værdi 31. december 2016 10,7 mio. kr.:

Ejendomsselskabet Formervangen 28 ApS (gæld 31. december 2016 1,8 mio. kr.).

Ejendomsselskabet Formervangen 18 ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Bygning B ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JK Ventilation ApS (gæld 31. december 2016 0,7 mio. kr.).

JK Vent KBH ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JK Vent Vest ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKV Montage ApS (gæld 31. december 2016 0 mio. kr.).

JKL Invest Holding ApS (gæld 31. december 2016 1,6 mio. kr.).

JKL Faaborg Holding ApS (gæld 31. december 2016 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**5**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret kapitalandele i tilknyttede virksomheder, bogført værdi 31. december 2016 11,1 mio. kr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**6**

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med 581 tkr. Anpartskapitalen udgør 500 tkr. Selskabets kapitalssituation er derfor svag. Anpartskapitalen forventes reetableret via den fremtidige indtjening inden for en 1-2 årig periode, herunder via resultater i datterselskaber.

Moderselskabet JKL Faaborg Holding ApS har for 2017 tilkendegivet at ville stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed, såfremt der skulle opstå behov herfor.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JKL Ejendom ApS for 2016 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.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskøbsværdien.

Tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheders 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 acontoskatte.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.