



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 BYGNING B 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**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JKL Bygning B ApS Markedspladsen 13 5600 Faaborg
	E-mail: kim@jklinvest.dk
	CVR-nr.: 33 04 68 47
	Stiftet: 29. juni 2010
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Larsen Jan Larsen
<b>Revision</b>	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 Bygning B 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 Bygning B ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKL Bygning B 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 aktiviteter er erhvervelse og besiddelse af ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en forventet handelsværdi af de pågældende lejligheder i Bulgarien. Der er pt. ikke et velfungerende marked for handel med de pågældende ejendomme, hvorfor værdien heraf er forbundet med væsentlig usikkerhed. I den udstrækning markedssituationen ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområde i regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og som forventet.

### 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.....		26.852	10.232
RESULTAT FØR SKAT.....		26.852	10.232
Skat af årets resultat.....	1	-8.158	111.647
ÅRETS RESULTAT.....		18.694	121.879
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	150.000
Overført resultat.....		18.694	-28.121
I ALT.....		18.694	121.879



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		3.703.000	3.703.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.703.000</b>	<b>3.703.000</b>
Andre værdipapirer.....		837	837
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>837</b>	<b>837</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.703.837</b>	<b>3.703.837</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	143.712
Tilgodehavender.....		0	143.712
Likvide beholdninger.....		83.457	65.144
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>83.457</b>	<b>208.856</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.787.294</b>	<b>3.912.693</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		3.668.887	3.650.193
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	150.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>3.768.887</b>	<b>3.900.193</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	12.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		5.907	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.407</b>	<b>12.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.407</b>	<b>12.500</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.787.294</b>	<b>3.912.693</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.907	0	
Skatterefusion sambeskattede selskaber.....	-141.461	-45.465	
Regulering af udskudt skat.....	143.712	-66.182	
	<b>8.158</b>	<b>-111.647</b>	

### Materielle anlægsaktiver

#### Dagsværdi for ferielejligheder

Investeringsjendomme består af tre ferielejligheder i Bulgarien, som blev anskaffet i 2010. Ferielejlighedernes værdi er fastlagt på basis af en forventet handelsværdi af de pågældende ferielejligheder i Bulgarien.

2

### Egenkapital

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	100.000	3.650.193	150.000	3.900.193
Betalt udbytte.....			-150.000	-150.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		18.694		18.694
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>100.000</b>	<b>3.668.887</b>	<b>0</b>	<b>3.768.887</b>

### Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

JKL Bygning B 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 Ejendom ApS (gæld 31. december 2018 4,7 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.).

4

#### 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

Ingen.

5

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

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en forventet handelsværdi af de pågældende lejligheder i Bulgarien. Der er pt. ikke et velfungerende marked for handel med de pågældende ejendomme, hvorfor værdien heraf er forbundet med væsentlig usikkerhed. I den udstrækning markedssituationen ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig.

**Medarbejderforhold****7**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JKL Bygning B 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, eller alternativt baseret på en på anden måde skønnet markedsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris.

## 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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.