

Årsrapport

for

**JKB Ejendomsinvest ApS**  
**Morsøvej 8**  
**4700 Næstved**

**for perioden 1. januar - 31. december 2015**

**CVR-nr. 33378769**

Godkendt på generalforsamlingen, den 10/5 2016



---

Bo Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens påtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
<b>Årsrapport 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance, aktiver.....	8
Balance, passiver.....	9
Noter.....	10

## Ledelsens påtegning

---

Selskabets direktion har aflagt årsrapport for for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29. april 2016

Direktionen



Bo Hansen

Jan Mølgaard Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i JKB Ejendomsinvest ApS

#### **Påtegning på årsregnskab**

Jeg har revideret årsregnskabet for JKB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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**

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af revisionen.

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg overholder de etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. Revisionen omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelig, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

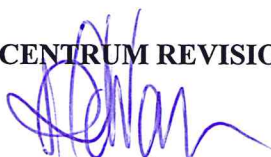
---

### **Konklusion**

Det er min 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.

Næstved, den 29. april 2016

**CENTRUM REVISION**



Kurt Håkonsson  
Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

Identifikation	CVR.nr.33378769 JKB Ejendomsinvest ApS Morsøvej 8 4700 Næstved
Hjemstedskommune	Næstved Kommune
Regnskabsår	1. Januar - 31. December
Direktion	Bo Hansen Jan Mølgaard Knudsen
Revision	Centrum Revision, Farimagsvej 8, 4700 Næstved
Pengeinstitutter	Spar Nord Bank A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JKB Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B.

### **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.

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.

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjenesten omfatter den omsætning der har fundet sted i regnskabsperioden samt de direkte omkostninger der kan henføres til hertil.

#### **Andre driftsomkostninger:**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

#### **Finansielle poster:**

Finansielle poster omfatter de renteindtægter og renteudgifter der kan henføres til regnskabsperioden.

#### **Selskabsskatter:**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skattesats på 23,5 pct

Udskudt skat er beregnet med 22% af tidsmæssige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen:

#### Materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 3.814.615)..... 50 år

Aktiver med en kostpris på under t.kt. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Omsætningsaktiver:

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Hensatte forpligtelser:

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

#### Gældsforpligtelser:

Gæld måles til nominal restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste		367.676	269.234
Eksterne omkostninger		<u>-43.175</u>	<u>-44.600</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		324.501	224.634
Finansielle indtægter		9	15
Finansielle omkostninger		<u>-48.052</u>	<u>-47.575</u>
<b>Resultat før skat</b>		276.458	177.074
Selskabsskatter	1	<u>-64.954</u>	<u>-43.365</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>211.504</u></b>	<b><u>133.709</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat fordeles således:			
Overført til næste år		<u>211.504</u>	<u>133.709</u>
		<b><u>211.504</u></b>	<b><u>133.709</u></b>

## Balance pr. 31. december 2014

<u>A K T I V E R</u>			
	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Anlægsaktiver</u>			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Grunde og bygninger	2	<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
<u>Tilgodehavender</u>			
Tilgodehavender i tilknyttede selskaber		0	2.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.411</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.411</u>	<u>2.400</u>
Likvid beholdning		<u>1.631</u>	<u>1.721</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.042</u>	<u>4.121</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>3.821.657</u></u></b>	<b><u><u>3.818.736</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

<u>PASSIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Egenkapital</u>	3		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		477.405	265.901
Egenkapital ialt		<u>557.405</u>	<u>345.901</u>
<u>Langfristet gæld</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>2.597.240</u>	<u>2.692.742</u>
Langfristet gæld i alt		<u>2.597.240</u>	<u>2.692.742</u>
<u>Kortfristet gæld</u>			
Realkreditinstitutter	4	95.620	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	16.489
Selskabsskatter		64.954	43.365
Gæld til selskabets ledelse		257.860	398.350
Anden gæld		240.578	226.889
Kortfristet gæld i alt		<u>667.012</u>	<u>780.093</u>
Kort- og langfristet gæld i alt		<u>3.264.252</u>	<u>3.472.835</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>3.821.657</u></b>	<b><u>3.818.736</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtigelser	6		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
<b>1 <u>Selskabsskatter</u></b>			
Skat af årets indkomst	<u>64.954</u>	<u>43.365</u>	
	<u>64.954</u>	<u>43.365</u>	
<b>2 <u>Grunde og bygninger</u></b>			
Anskaffelsessum primo	3.814.615	3.814.615	
Årets anskaffelser	<u>0</u>	<u>0</u>	
Samlet anskaffelsessum i alt	<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>	
Bogført værdi pr. 31/12 2014	<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>	
<b>3 <u>Egenkapitalopgørelse</u></b>	<u>1/1 2015</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	<u>265.901</u>	<u>211.504</u>	<u>477.405</u>
	<u>345.901</u>	<u>211.504</u>	<u>557.405</u>
<b>4 <u>Gæld til realkreditinstitutter</u></b>			
Samlet gæld pr. 31. december 2015		<u>2.692.860</u>	
Heraf forfalden inden 1 år		<u>95.620</u>	
Heraf forfalden inden 5 år		<u>482.010</u>	
<b>5 <u>Sikkerhedsstillelser og panthæftelser</u></b>			
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut der udgør kr. 2.692.860 er der givet pant i grunde og bygninger. Pantet udgør kr. 3.000.000			
Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte grund og bygning udgør kr.3.814.615			
Selskabet har udover det i årsrapporten nævnte ingen sikkerhedsstillelser eller panthæftelser.			
<b>6 <u>Eventualforpligtelser</u></b>			
Selskabet har udover det i årsrapporten nævnte ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller leasingforpligtelser.			