

Årsrapport

for

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

**for perioden 1. januar - 31. december 2016**

**CVR-nr. 33378769**

Godkendt på generalforsamlingen, den *20/4* 2017



---

Bo Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens påtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
<b>Årsrapport 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver.....	9
Balance, passiver.....	10
Noter.....	11

## Ledelsens påtegning

---

Selskabets direktion har aflagt årsrapport for for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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 16. februar 2017

Direktionen

Bo Hansen

Jan Mølgaard Knudsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Næstved, den 16. februar 2017

**CENTRUM REVISION**  
**Godkendt revisionsfirma**

CVR nr. 17037307



Kurt Håkonsson  
Registreret revisor

## Ledelsberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været foretaget ændringer i virksomhedens aktiviteter lige som virksomhedens økonomiske forhold er uændrede.

**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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret således, at investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den regnskabsmæssige indvirkning for regnskabsåret påvirker resultatet i positiv retning med kr. 1.548.600, svarende til opskrivningen på kr. 1.985.385 fratrukket den udskudte skattemæssige forpligtelse kr. 436.785

### 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. Endvidere medregnes andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

#### 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 22%

Udskudt skat er beregnet med 22% af tidsmæssige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen:

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6%, baseret på beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakternes løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### 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 nettorealisationseværdi og beregnes som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

##### Gældsforpligtelser:

Gæld måles til nominel 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 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		298.844	324.501
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi		<u>1.985.385</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		2.284.229	324.501
Finansielle indtægter		0	9
Finansielle omkostninger		<u>-42.170</u>	<u>-48.052</u>
<b>Resultat før skat</b>		2.242.059	276.458
Selskabsskatter	1	<u>-493.237</u>	<u>-64.954</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>1.748.822</b></u>	<u><b>211.504</b></u>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat fordeles således:			
Overført til næste år		<u>1.748.822</u>	<u>211.504</u>
		<u><u>1.748.822</u></u>	<u><u>211.504</u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

<u>AKTIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Anlægsaktiver</u>			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Grunde og bygninger	2	<u>5.800.000</u>	<u>3.814.615</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>3.814.615</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>3.814.615</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
<u>Tilgodehavender</u>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.314</u>	<u>5.411</u>
Tilgodehavender i alt		<u>10.314</u>	<u>5.411</u>
Likvid beholdning		<u>0</u>	<u>1.631</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.314</u>	<u>7.042</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>5.810.314</u></b>	<b><u>3.821.657</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

<u>PASSIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Egenkapital</u>	3		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>2.226.227</u>	<u>477.405</u>
Egenkapital ialt		<u>2.306.227</u>	<u>557.405</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>			
Udsudte skatter		<u>436.785</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>436.785</u>	<u>0</u>
<u>Langfristet gæld</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>2.492.591</u>	<u>2.597.240</u>
Langfristet gæld i alt		<u>2.492.591</u>	<u>2.597.240</u>
<u>Kortfristet gæld</u>			
Realkreditinstitutter	4	102.730	95.620
Pengeinstitutter		12.391	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til selskabets ledelse		157.860	257.860
Anden gæld, herunder skyldige skatter		<u>293.730</u>	<u>305.532</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>574.711</u>	<u>667.012</u>
Kort- og langfristet gæld i alt		<u>3.067.302</u>	<u>3.264.252</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>5.810.314</u></b>	<b><u>3.821.657</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtigelser	6		

## Noter

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 <u>Selskabsskatter</u></b>			
Skat af årets indkomst		56.452	64.954
Udskudt skat		<u>436.785</u>	<u>0</u>
		<u>493.237</u>	<u>64.954</u>
<b>2 <u>Grunde og bygninger</u></b>			
Anskaffelsessum primo		<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>
Opskrivninger		<u>1.985.385</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016		<u>5.800.000</u>	<u>0</u>
<b>3 <u>Egenkapitalopgørelse</u></b>			
	<u>1/1 2016</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	<u>477.405</u>	<u>1.748.822</u>	<u>2.226.227</u>
	<u>557.405</u>	<u>1.748.822</u>	<u>2.306.227</u>
<b>4 <u>Gæld til realkreditinstitutter</u></b>			
Samlet gæld pr. 31. december 2016			<u>2.595.321</u>
Heraf forfalden inden 1 år			<u>102.730</u>
Heraf forfalden inden 5 år			<u>511.450</u>
<b>5 <u>Sikkerhedsstillelser og panthæftelser</u></b>			
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut der udgør kr. 2.695.321 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.5.800.000			
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.			