

Årsrapport

for

JKB Ejendomsinvest ApS
Morsøvej 8
4700 Næstved

for perioden 1. januar - 31. december 2017

CVR-nr. 33378769

Godkendt på generalforsamlingen, den 1/5 2018



Bo Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsens påtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2017	
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 2017.

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. april 2018

Direktionen



Bo Hansen



Jan Mølgaard Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JKB Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JKB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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. april 2018

CENTRUM REVISION

Godkendt revisionsfirma

CVR nr. 17037307

Kurt Håkonsson

Registreret revisor

mne 2575

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 værdier af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen:

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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 ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme 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 normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens 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 nettorealisationsværdi 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		179.177	298.844
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi		<u>0</u>	<u>1.985.385</u>
Resultat af primær drift		179.177	2.284.229
Finansielle omkostninger		<u>-33.856</u>	<u>-42.170</u>
Resultat før skat		145.321	2.242.059
Selskabsskatter	1	<u>-31.966</u>	<u>-493.237</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>113.355</u>	<u>1.748.822</u>
 Resultatdisponering			
Årets resultat fordeles således:			
Overført til næste år		<u>113.355</u>	<u>1.748.822</u>
		<u>113.355</u>	<u>1.748.822</u>

Balance pr. 31. december 2017

<u>A K T I V E R</u>	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Anlægsaktiver</u>			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Grunde og bygninger	2	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>			
<u>Tilgodehavender</u>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.805</u>	<u>10.314</u>
Tilgodehavender i alt		<u>8.805</u>	<u>10.314</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.805</u>	<u>10.314</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.808.805</u></u>	<u><u>5.810.314</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Egenkapital</u>	3		
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>2.339.582</u>	<u>2.226.227</u>
Egenkapital ialt		<u>2.419.582</u>	<u>2.306.227</u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>			
Udsudte skatter		<u>436.785</u>	<u>436.785</u>
Hensatte forpligtelser		<u>436.785</u>	<u>436.785</u>
<u>Langfristet gæld</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>2.391.336</u>	<u>2.492.591</u>
Langfristet gæld i alt		<u>2.391.336</u>	<u>2.492.591</u>
<u>Kortfristet gæld</u>			
Realkreditinstitutter	4	101.870	102.730
Pengeinstitutter		77.056	12.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til selskabets ledelse		157.860	157.860
Anden gæld, herunder skyldige skatter		<u>216.316</u>	<u>293.730</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>561.102</u>	<u>574.711</u>
Kort- og langfristet gæld i alt		<u>2.952.438</u>	<u>3.067.302</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.808.805</u>	<u>5.810.314</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtigelser	6		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
1 <u>Selskabsskatter</u>			
Skat af årets indkomst	31.966	56.452	
Udskudt skat	<u>0</u>	<u>436.785</u>	
	<u>31.966</u>	<u>493.237</u>	
2 <u>Grunde og bygninger</u>			
Anskaffelsessum primo	<u>3.814.615</u>	<u>3.814.615</u>	
Opskrivninger	<u>1.985.385</u>	<u>1.985.385</u>	
Bogført værdi pr. 31/12 2017	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>	
3 <u>Egenkapitalopgørelse</u>	<u>1/1 2017</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	<u>2.226.227</u>	<u>113.355</u>	<u>2.339.582</u>
	<u>2.306.227</u>	<u>113.355</u>	<u>2.419.582</u>
4 <u>Gæld til realkreditinstitutter</u>			
Samlet gæld pr. 31. december 2017		<u>2.493.206</u>	
Heraf forfalden inden 1 år		<u>101.870</u>	
Heraf forfalden inden 5 år		<u>508.669</u>	
5 <u>Sikkerhedsstillelser og panthæftelser</u>			
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut der udgør kr. 2.493.206 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.			
6 <u>Eventualforpligtelser</u>			
Selskabet har udover det i årsrapporten nævnte ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller leasingforpligtigelser.			