

JKJ EJENDOMME ApS

Kirke Søbyvej 86
5610 Assens

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/03/2019

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JKJ EJENDOMME ApS

Kirke Søbyvej 86

5610 Assens

CVR-nr: 33590210

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for JKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 19/03/2019

Direktion

Jan Kjær Johansen Boll

Knud Erik Banke Kristensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udøve virksomhed med drift af håndværksvirksomhed samt investering i ejendomme og i øvrigt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift anses for tilfredsstillende. Der forventes for det kommende år et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger, personaleudgifter og kapacitetsomkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		193.220	113.546
Resultat af ordinær primær drift		193.220	113.546
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		665.276	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-68.165	-10.746
Ordinært resultat før skat		790.331	102.800
Skat af årets resultat	2	-108.316	0
Årets resultat		682.015	102.800
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		682.015	102.800
I alt		682.015	102.800

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		1.960.087	330.167
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.960.087	330.167
Anlægsaktiver i alt		1.960.087	330.167
Andre tilgodehavender		153.000	0
Tilgodehavender i alt		153.000	0
Likvide beholdninger		150.372	30.780
Omsætningsaktiver i alt		303.372	30.780
Aktiver i alt		2.263.459	360.947

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		359.654	-322.361
Egenkapital i alt		439.654	-242.361
Hensættelse til udskudt skat	4	108.316	0
Hensatte forpligtelser i alt		108.316	0
Gæld til realkreditinstitutter		881.129	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	881.129	0
Gæld til realkreditinstitutter		31.346	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		75.100	34.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		727.914	568.608
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		834.360	603.308
Gældsforpligtelser i alt		1.715.489	603.308
Passiver i alt		2.263.459	360.947

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	-322.361	0	-242.361
Betalt udbytte		682.015	0	682.015
Egenkapital, ultimo	80.000	359.654	0	439.654

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt rente af mellemværende med anpartshaver med kr. 12.106 (2017 - kr. 10.746).

2. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	108.316	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	108.316	0

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	330.167
Tilgang	964.644
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.294.811
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	665.276
Værdireguleringer ultimo	665.276
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.960.087

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommene bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt afkastkrav på mellem 9,0% og 12,0%.

Ændringer i skøn over afkast for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ved en ændring i afkastkravet på +1,00% vil dette medføre en ændring i dagsværdien på -159 t.kr. og ved en ændring i afkastkravet på -1,00% vil dette medføre en ændring i dagsværdien på +196 t.kr.

4. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører investeringsejendomme med t.kr. 146 og fremførbare skattemæssige underskud på t.kr. - 38.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 750 til betaling senere end 5 år efter statusdagen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på ialt t.kr. 912 er sikret med pant for t.kr. 925 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.170.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0