

JKJ EJENDOMME ApS

Kirke Søbyvej 86
5610 Assens

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/03/2020

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JKJ EJENDOMME ApS

Kirke Søbyvej 86

5610 Assens

CVR-nr: 33590210

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for JKJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Assens, den 05/02/2020

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		219.137	193.220
Resultat af ordinær primær drift		219.137	193.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		263.171	665.276
Øvrige finansielle omkostninger	1	-88.216	-68.165
Ordinært resultat før skat		394.092	790.331
Skat af årets resultat	2	-86.700	-108.316
Årets resultat		307.392	682.015
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		307.392	682.015
I alt		307.392	682.015

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		2.299.756	1.960.087
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.299.756	1.960.087
Anlægsaktiver i alt		2.299.756	1.960.087
Andre tilgodehavender		0	153.000
Tilgodehavender i alt		0	153.000
Likvide beholdninger		551.892	150.372
Omsætningsaktiver i alt		551.892	303.372
Aktiver i alt		2.851.648	2.263.459

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		667.046	359.654
Egenkapital i alt		747.046	439.654
Hensættelse til udskudt skat	4	195.016	108.316
Hensatte forpligtelser i alt		195.016	108.316
Gæld til realkreditinstitutter		1.405.322	881.129
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.405.322	881.129
Gæld til realkreditinstitutter		70.285	31.346
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.500	75.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		352.479	727.914
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		504.264	834.360
Gældsforpligtelser i alt		1.909.586	1.715.489
Passiver i alt		2.851.648	2.263.459

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt rente af mellemværende med anpartshaver med kr. 10.839 (2018 - kr. 12.106).

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	86.700	108.316
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	86.700	108.316

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.294.811
Tilgang	76.498
Afgang	0
Kostpris ultimo	1.371.309
Værdireguleringer primo	665.276
Årets værdiregulering	263.171
Værdireguleringer ultimo	928.447
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.299.756

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 2019 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 -198 t.kr. og ved en ændring i afkastkravet på -1,00% vil dette medføre en ændring i dagsværdien på +242 t.kr.

4. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører investeringsejendomme med t.kr. 204 og fremførbare skattemæssige underskud på t.kr. - 9.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 1.114 til betaling senere end 5 år efter statusdagen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på ialt t.kr. 1.476 er sikret med pant for t.kr. 1.540 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 2.037.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0