

*Ejendomsselskabet J.K.S. ApS  
Præstemarken 20 B  
8752 Østbirk*

*CVR-nr: 33 95 90 01*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. maj 2019

---

Svend Erik Søberg  
Dirigent



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15

This document has esignatur Agreement-ID: ac878650TPKR21477249



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 2. maj 2019

### Direktion

Jesper Mark Kjeldsen

Svend Erik Søberg



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 2. maj 2019

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen  
Registreret revisor  
mne18011



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet J.K.S. ApS  
Præstemarken 20 B  
8752 Østbirk

Telefon: 40 76 73 73  
E-mail: sesoeberg@gmail.com

CVR-nr.: 33 95 90 01  
Stiftet: 5. oktober 2011  
Kommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Mark Kjeldsen  
Svend Erik Søberg

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Adelgade 57  
8660 Skanderborg

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
8260 Viby J



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og -service.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2018.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætning vedrørende ejendomsservice indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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





Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>649.829</b>	<b>544.813</b>
1 Personaleomkostninger .....	(60.000)	(60.000)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(96.132)	(88.944)
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>493.697</b>	<b>395.869</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(61.059)	(61.466)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>432.638</b>	<b>334.403</b>
Skat af årets resultat .....	(95.405)	(32.551)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>337.233</b>	<b>301.852</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	337.233	301.852
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>337.233</b>	<b>301.852</b>



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
 AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	4.517.200	4.478.095
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.517.200</b>	<b>4.478.095</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.517.200</b>	<b>4.478.095</b>
Andre tilgodehavender .....	6.073	0
Udskudt skatteaktiv .....	3.450	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>9.523</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>294.608</b>	<b>14.268</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>304.131</b>	<b>14.268</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.821.331</b>	<b>4.492.363</b>



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	160.000	160.000
Overført resultat.....	819.468	482.234
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>979.468</b>	<b>642.234</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	15.369
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>0</b>	<b>15.369</b>
Prioritetsgæld .....	3.311.814	3.520.163
Deposita .....	195.949	111.974
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.507.763</b>	<b>3.632.137</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	188.329	108.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	66.765	30.000
Selskabsskat .....	37.238	17.182
Anden gæld .....	35.169	37.075
Periodeafgrænsningsposter .....	6.599	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>334.100</b>	<b>202.623</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>3.841.863</b>	<b>3.834.760</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.821.331</b>	<b>4.492.363</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo .....	160.000	137.000
Kontant kapitaludvidelse.....	0	23.000
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>
Overført til frie reserver.....	0	(57.500)
Årets overkurs ved emission .....	0	57.500
Overført resultat, primo.....	482.235	122.882
Årets resultat .....	337.233	301.852
Overført fra overkurs ved emission .....	0	57.500
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>819.468</b>	<b>482.234</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>979.468</b>	<b>642.234</b>



NOTER

	2018	2017
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	0	0
Lønninger .....	60.000	60.000
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Som sikkerhed for prioritetsgæld på i alt kr. 3.500.143 er der pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 4.517.200.

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.585.000 med pant i visse ejendomme til en bogført værdi på kr. 2.137.153.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er der udstedt pantebreve på kr. 50.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Svend Erik Søberg

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-561737301400  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2019 kl.: 09:09:15  
Underskrevet med NemID

## Svend Erik Søberg

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-561737301400  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2019 kl.: 09:09:15  
Underskrevet med NemID

## Jesper Mark Kjeldsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-040852120685  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2019 kl.: 12:47:03  
Underskrevet med NemID

## Steen Laursen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1240046476998  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2019 kl.: 09:30:53  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ac878650TPKR21477249

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).