
Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

Præstemarken 20 B, 8752 Østbirk

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 33 95 90 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/05 2018

Svend Erik Søberg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 22. maj 2018

Direktion

Svend Erik Søberg

Jesper Mark Kjeldsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Aarhus, den 22. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Bredgaard Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 33 95 90 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. oktober 2011
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Horsens

Direktion

Svend Erik Søberg
Jesper Mark Kjeldsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		564.357	523.193
Personaleomkostninger	2	-81.180	-233.637
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-88.944	-86.703
Resultat før finansielle poster		394.233	202.853
Finansielle indtægter		0	6.399
Finansielle omkostninger		-59.830	-53.491
Resultat før skat		334.403	155.761
Skat af årets resultat	3	-32.551	-48.070
Årets resultat		301.852	107.691

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		301.852	107.691
		301.852	107.691

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.478.095	4.230.816
Materielle anlægsaktiver		4.478.095	4.230.816
Anlægsaktiver		4.478.095	4.230.816
Likvide beholdninger		14.268	225.746
Omsætningsaktiver		14.268	225.746
Aktiver		4.492.363	4.456.562

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		160.000	137.000
Overført resultat		482.234	122.882
Egenkapital	4	642.234	259.882
Hensættelse til udskudt skat		15.369	0
Hensatte forpligtelser		15.369	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.520.163	3.627.628
Anden gæld		111.974	116.296
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.632.137	3.743.924
Gæld til realkreditinstitutter	5	108.366	128.485
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	222.615
Selskabsskat		17.182	47.070
Anden gæld	5	67.075	54.586
Kortfristede gældsforpligtelser		202.623	452.756
Gældsforpligtelser		3.834.760	4.196.680
Passiver		4.492.363	4.456.562
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsinvestering og -service.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	60.000	214.035
Andre personaleomkostninger	21.180	19.602
	81.180	233.637
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	17.182	48.070
Årets udskudte skat	15.369	0
	32.551	48.070

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	137.000	0	122.882	259.882
Kontant kapitalforhøjelse	23.000	57.500	0	80.500
Årets resultat	0	0	301.852	301.852
Overført fra overkurs ved emission	0	-57.500	57.500	0
Egenkapital 31. december	160.000	0	482.234	642.234

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.946.820	3.153.773
Mellem 1 og 5 år	573.343	473.855
Langfristet del	<u>3.520.163</u>	<u>3.627.628</u>
Inden for 1 år	<u>108.366</u>	<u>128.485</u>
	<u>3.628.529</u>	<u>3.756.113</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	111.974	116.296
Langfristet del	<u>111.974</u>	<u>116.296</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>67.075</u>	<u>54.586</u>
	<u>179.049</u>	<u>170.882</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 3.629 er der givet pant på TDKK 5.331 i selskabets Grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.478.095	4.230.816
--	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.585, er udstedt med sikkerhed i visse af selskabets grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.211.223	1.834.166
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er der udstedt pantebrev med sikkerhed i selskabets ejendomme	25.000	25.000
---	--------	--------

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og udførelse af 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration, småanskaffelser, gebyrer, mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.