



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytov 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

JDK EJENDOMME APS
VALMUEVEJ 55, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. marts 2016

Jørgen Dahl Kjeldsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JDK Ejendomme ApS Valmuevej 55 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 60 21 23 Stiftet: 26. juni 2012 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Dahl Kjeldsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord A/S Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JDK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 29. februar 2016

Direktion

Jørgen Dahl Kjeldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i JDK Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for JDK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er bragt på plads ved lønangivelse i 2016 inden godkendelse af årsrapporten.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har forsømt at overholde sin indberetningsforpligtelse i henhold til kildeskatteloven ved ikke at have foretaget indeholdelse og indberetning af kildeskat af udbetalinger til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er bragt på plads ved lønangivelse i 2016 inden godkendelse af årsrapporten.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hobro, den 29. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JDK Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel (normalindtjeningsmetoden). Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne. Afkastkrav udgør 6,5 % for ejendommene.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		459.599	410.807
Personaleomkostninger.....	1	-60.150	-18.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		64.838	-72.785
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		46.477	-43.540
DRIFTSRESULTAT		510.764	276.482
Andre finansielle indtægter.....	2	2.485	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-178.015	-218.927
RESULTAT FØR SKAT.....		335.234	57.555
Skat af årets resultat.....	4	-78.125	-14.875
ÅRETS RESULTAT		257.109	42.680
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		257.109	42.680
I ALT.....		257.109	42.680

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		8.565.000	8.455.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.565.000	8.455.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.565.000	8.455.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		515.680	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	6	39.846	0
Andre tilgodehavender.....		14.317	21.794
Periodeafgrænsningsposter.....		6.424	0
Tilgodehavender.....		576.267	21.794
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		576.267	21.794
AKTIVER.....		9.141.267	8.476.794

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.571.889	1.314.780
EGENKAPITAL.....	7	2.651.889	1.394.780
Hensættelse til udskudt skat.....		376.558	325.811
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		376.558	325.811
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.761.433	5.026.040
Banklån.....		86.577	604.644
Deposita.....		171.880	169.630
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	5.019.890	5.800.314
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	236.383	216.496
Gæld til pengeinstitutter.....		699.434	551.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.728	51.511
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	84.156
Selskabsskat.....		27.378	15.665
Anden gæld.....		39.474	22.086
Periodeafgrænsningsposter.....		27.533	14.736
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.092.930	955.889
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.112.820	6.756.203
PASSIVER.....		9.141.267	8.476.794
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	60.150	18.000	
	60.150	18.000	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.485	0	
	2.485	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	18.250	945	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	159.765	217.982	
	178.015	218.927	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.378	17.665	
Regulering af udskudt skat.....	50.747	-2.790	
	78.125	14.875	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		8.545.246	
Tilgang.....		45.163	
Kostpris 31. december 2015.....		8.590.409	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-90.247	
Årets værdireguleringer.....		64.838	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-25.409	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		8.565.000	

Investeringsejendommene er målt på basis af en afkastbaseret model. Afkastkrav udgør 6,5%.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos direktionen med i alt 39.846 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %.

6

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	1.314.780	1.394.780
Skattefri tilskud moderselskab.....		1.000.000	1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		257.109	257.109
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	2.571.889	2.651.889

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	5.242.536	4.986.566	225.133	3.836.436
Banklån.....	604.644	97.827	11.250	32.080
Deposita.....	169.630	171.880	0	171.880
	6.016.810	5.256.273	236.383	4.040.396

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab JDK Tele Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.987 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 8.565 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 797.262 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 950 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 8.565 tkr.