

JK-Ejendomme ApS

Tørringvej 28, 8983 Gjerlev J
CVR-nr. 34 90 23 05

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.11.16

Jesper Kjerrumgaard Kjeldsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Noter	13 - 15

Selskabet

JK-Ejendomme ApS
Tørringvej 28
8983 Gjerlev J
Telefon: 28 49 77 63
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 34 90 23 05

Direktion

Jesper Kjerrumgaard Kjeldsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Modervirksomhed

Jesper Kjeldsen Holding ApS, Randers

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for JK-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 2. november 2016

Direktionen

Jesper Kjerrumgaard Kjeldsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JK-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 2. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Brian Nielsen
Statsaut. revisor

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	171.833	167.116
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger	171.833	167.116
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-72.611	-72.349
Resultat af primær drift	99.222	94.767
Andre finansielle indtægter	1.879	0
2 Andre finansielle omkostninger	-64.063	-64.021
Finansielle poster i alt	-62.184	-64.021
Resultat før skat	37.038	30.746
3 Skat af årets resultat	-8.160	-6.432
Årets resultat	28.878	24.314
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	28.878	24.314
I alt	28.878	24.314

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	3.062.805	2.977.416
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.710	46.910
4	Materielle anlægsaktiver i alt	3.094.515	3.024.326
	Anlægsaktiver i alt	3.094.515	3.024.326
	Tilgodehavende selskabsskat	21.164	5.198
	Andre tilgodehavender	76.458	0
	Periodeafgrænsningsposter	500	500
	Tilgodehavender i alt	98.122	5.698
	Likvide beholdninger	69.956	62.032
	Omsætningsaktiver i alt	168.078	67.730
	Aktiver i alt	3.262.593	3.092.056

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	105.566	76.688
5	Egenkapital i alt	185.566	156.688
	Hensættelser til udskudt skat	76.006	46.682
	Hensatte forpligtelser i alt	76.006	46.682
	Gæld til realkreditinstitutter	2.228.042	2.420.828
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.228.042	2.420.828
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	191.179	187.902
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.545	7.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	502.062	187.788
	Anden gæld	69.193	84.668
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	772.979	467.858
	Gældsforpligtelser i alt	3.001.021	2.888.686
	Passiver i alt	3.262.593	3.092.056

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-25	0-50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12.419	4.833
Øvrige finansielle omkostninger	51.644	59.188
I alt	64.063	64.021

3. Skatter

Årets aktuelle skat	-21.164	-5.198
Årets udskudte skat	29.324	11.630
I alt	8.160	6.432

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.15	3.118.945	76.000
Tilgang i året	142.800	0
Kostpris pr. 30.09.16	3.261.745	76.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	141.529	29.090
Afskrivninger i året	57.411	15.200
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	198.940	44.290
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	3.062.805	31.710

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	80.000	52.374	0
Forslag til resultatdisponering	0	24.314	0
Saldo pr. 30.09.15	80.000	76.688	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>			
Saldo pr. 01.10.15	80.000	76.688	0
Forslag til resultatdisponering	0	28.878	0
Saldo pr. 30.09.16	80.000	105.566	0

5. Egenkapital - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1	80.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	191.179	1.452.265	2.419.221	2.608.730

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.419 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.063.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.