

JK-Ejendomme ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.11.22

Jesper Kjerrumgaard Kjeldsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

JK-Ejendomme ApS
Tørringvej 28, Tørring
8983 Gjerlev J
Telefon: 28 49 77 63
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 34 90 23 05
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jesper Kjerrumgaard Kjeldsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Modervirksomhed

Jesper Kjeldsen Holding ApS, Randers

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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 og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 20. november 2022

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 01.10.21 - 30.09.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Hobro, den 20. november 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Brian Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33779

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at leje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK -13.372 mod DKK -9.112 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 267.358.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	270.194	267.482
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.496	-99.810
	Resultat af primær drift	166.698	167.672
1	Finansielle indtægter	0	205
2	Finansielle omkostninger	-185.213	-179.559
	Resultat før skat	-18.515	-11.682
	Skat af årets resultat	5.143	2.570
	Årets resultat	-13.372	-9.112
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-13.372	-9.112
	I alt	-13.372	-9.112

AKTIVER		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.073.451	6.164.941
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.790	49.217
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.124.241	6.214.158
	Anlægsaktiver i alt	6.124.241	6.214.158
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.166	11.032
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.650	1.454
	Tilgodehavende selskabsskat	10.395	14.661
	Periodeafgrænsningsposter	500	500
	Tilgodehavender i alt	14.711	27.647
	Likvide beholdninger	68.622	15.101
	Omsætningsaktiver i alt	83.333	42.748
	Aktiver i alt	6.207.574	6.256.906

PASSIVER		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	187.358	200.730
	Egenkapital i alt	267.358	280.730
	Hensættelser til udskudt skat	172.278	167.026
	Hensatte forpligtelser i alt	172.278	167.026
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.583.567	1.800.133
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.583.567	1.800.133
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	217.902	216.594
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.126	21.506
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.861.074	3.625.850
	Anden gæld	89.269	145.067
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.184.371	4.009.017
	Gældsforpligtelser i alt	5.767.938	5.809.150
	Passiver i alt	6.207.574	6.256.906

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22		
Saldo pr. 01.10.21	80.000	200.730
Forslag til resultatdisponering	0	-13.372
Saldo pr. 30.09.22	80.000	187.358

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1. Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	205

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	149.822	141.175
Renteomkostninger i øvrigt	32.657	37.701
Øvrige finansielle omkostninger	2.734	683
Øvrige finansielle omkostninger	35.391	38.384
I alt	185.213	179.559

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	217.902	388.169	1.801.469	2.016.727
I alt	217.902	388.169	1.801.469	2.016.727

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Jesper Kjeldsen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.016 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.219.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.854. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter iøvrigt.

6. Anvendt regnskabspraksis

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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 omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.