

# **JK-Ejendomme ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.11.20

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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

JK-Ejendomme ApS  
Tørringvej 28  
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 01.10.19 - 30.09.20 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. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 29. oktober 2020

**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 01.10.19 - 30.09.20 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 FSR – danske revisors 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 29. oktober 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Brian Nielsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33779

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.19 - 30.09.20 udviser et resultat på DKK 24.684 mod DKK 17.615 for tiden 01.10.18 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 289.841.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>284.353</b>	<b>389.661</b>
1	Personaleomkostninger	-224	-148.568
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>284.129</b>	<b>241.093</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-90.089	-82.953
	Andre driftsomkostninger	-11.683	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>182.357</b>	<b>158.140</b>
2	Finansielle indtægter	315	2.312
3	Finansielle omkostninger	-151.025	-137.867
	<b>Resultat før skat</b>	<b>31.647</b>	<b>22.585</b>
	Skat af årets resultat	-6.963	-4.970
	<b>Årets resultat</b>	<b>24.684</b>	<b>17.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	24.684	17.615
	<b>I alt</b>	<b>24.684</b>	<b>17.615</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.302.694	5.283.792
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.300	15.983
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.330.994</b>	<b>5.299.775</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.330.994</b>	<b>5.299.775</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.454	60.475
	Tilgodehavende selskabsskat	19.384	20.526
	Periodeafgrænsningsposter	500	500
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.338</b>	<b>81.501</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>39.559</b>	<b>49.554</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.897</b>	<b>131.055</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.391.891</b>	<b>5.430.830</b>



	30.09.20	30.09.19
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	209.841	185.157
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>289.841</b>	<b>265.157</b>
Hensættelser til udskudt skat	154.935	128.588
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>154.935</b>	<b>128.588</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.441.105	1.639.815
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.441.105</b>	<b>1.639.815</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	198.710	198.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.641	65.041
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.164.059	3.012.485
Anden gæld	63.600	121.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.506.010</b>	<b>3.397.270</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.947.115</b>	<b>5.037.085</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.391.891</b>	<b>5.430.830</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20		
Saldo pr. 01.10.19	80.000	185.157
Forslag til resultatdisponering	0	24.684
Saldo pr. 30.09.20	80.000	209.841

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	0	148.000
Andre omkostninger til social sikring	224	568

I alt	224	148.568
-------	-----	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	315	2.312
----------------------------------	-----	-------

### 3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	122.100	104.390
Renteomkostninger i øvrigt	28.925	33.477

I alt	151.025	137.867
-------	---------	---------

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.19	5.687.185	46.000
Tilgang i året	102.991	30.000
Afgang i året	0	-30.000
Kostpris pr. 30.09.20	5.790.176	46.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	-403.393	-30.017
Afskrivninger i året	-84.089	-6.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	18.317
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-487.482	-17.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	5.302.694	28.300

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	198.710	646.111	1.639.815	1.838.510
I alt	198.710	646.111	1.639.815	1.838.510

**6. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske 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.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.640 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.981.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.981. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter iøvrigt.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

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

**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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	10-50	0-50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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.

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

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.