

---

# ***JK Ejendomsinvest, Bording ApS***

Fabriksvej 2, 7441 Bording

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 35 87 31 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /5 2018

Jesper Klausen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JK Ejendomsinvest, Bording ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min 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.

Bording, den 8. maj 2018

## Direktion

Jesper Klausen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JK Ejendomsinvest, Bording ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Ejendomsinvest, Bording 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.

Herning, den 8. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

mne32205

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JK Ejendomsinvest, Bording ApS Fabriksvej 2 7441 Bording  CVR-nr.: 35 87 31 39 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 8. december 2014 Hjemstedskommune: Ikast-Brande
<b>Direktion</b>	Jesper Klausen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank Strøget 36 7430 Ikast

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>343.663</b>	<b>-35.387</b>
Personaleomkostninger	2	-43.590	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-157.649</u>	<u>-59.630</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>142.424</b>	<b>-95.017</b>
Finansielle indtægter		634	826
Finansielle omkostninger	3	<u>-31.557</u>	<u>-109.118</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>111.501</b>	<b>-203.309</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-26.318</u>	<u>44.757</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>85.183</u></b>	<b><u>-158.552</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>85.183</u>	<u>-158.552</u>
		<b><u>85.183</u></b>	<b><u>-158.552</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.179.449	2.231.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		295.707	31.158
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.475.156</b>	<b>2.262.805</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.475.156</b>	<b>2.262.805</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		122.021	16.888
Andre tilgodehavender		0	17.580
Udskudt skatteaktiv		33.908	54.557
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	2.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>155.929</b>	<b>91.225</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>223.940</b>	<b>76.733</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>379.869</b>	<b>167.958</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.855.025</b>	<b>2.430.763</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		265.666	180.483
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>315.666</b>	<b>230.483</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.607.713	1.653.319
Anden gæld		110.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.717.713</b>	<b>1.653.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	45.583	46.681
Kreditinstitutter		0	22.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.159	109.910
Gæld til tilknyttede virksomheder		532.287	354.837
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		5.669	0
Deposita		49.500	12.600
Anden gæld	7	126.444	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>821.646</b>	<b>546.961</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.539.359</b>	<b>2.200.280</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.855.025</b>	<b>2.430.763</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	30.000	0
Andre personaleomkostninger	13.590	0
	<u><b>43.590</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	31.557	109.118
	<u><b>31.557</b></u>	<u><b>109.118</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.669	-2.200
Årets udskudte skat	20.649	-42.557
	<u><b>26.318</b></u>	<u><b>-44.757</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	2.337.014	40.590
Tilgang i årets løb	0	370.000
Kostpris 31. december	<u>2.337.014</u>	<u>410.590</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	105.367	9.432
Årets afskrivninger	52.198	105.451
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>157.565</u>	<u>114.883</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.179.449</u></b>	<b><u>295.707</u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	180.483	230.483
Årets resultat	0	85.183	85.183
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>265.666</u></b>	<b><u>315.666</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 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
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.385.521	1.471.215
Mellem 1 og 5 år	222.192	182.104
Langfristet del	<u>1.607.713</u>	<u>1.653.319</u>
Inden for 1 år	<u>45.583</u>	<u>46.681</u>
	<b><u>1.653.296</u></b>	<b><u>1.700.000</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>110.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>110.000</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	80.000	0
Øvrig kortfristet gæld	46.444	0
Kortfristet del	<u>126.444</u>	<u>0</u>
	<b><u>236.444</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.179.449	2.231.647
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for eventuel bankgæld:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 875, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.179.449	2.231.647

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JK Holding 2011 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Ejendomsinvest, Bording ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Øvrige bygninger	30-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Småaktiver med en forventet levetid på under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

resultatopgørelsen.

### **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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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.

#### **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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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