

JK Ejendomsinvest, Bording ApS

Fabriksvej 2, 7441 Bording

CVR-nr. 35 87 31 39

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020

Dirigent:

.....
Jesper Klausen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JK Ejendomsinvest, Bording ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 17. juni 2020
Direktion:

.....
Jesper Klausen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JK Ejendomsinvest, Bording ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Ejendomsinvest, Bording ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 17. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henning Jager Neldeberg
statsaut. revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JK Ejendomsinvest, Bording ApS
Adresse, postnr., by	Fabriksvej 2, 7441 Bording
CVR-nr.	35 87 31 39
Stiftet	8. december 2014
Hjemstedskommune	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Klausen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 494.472 kr. mod et overskud på 143.292 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 953.429 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 har ikke haft- og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling. Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	950.735	536.122
2	Personaleomkostninger	-261.153	-96.428
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-45.185	-198.108
	Andre driftsomkostninger	0	-26.070
	Resultat før finansielle poster	644.397	215.516
	Finansielle indtægter	1.497	102
	Finansielle omkostninger	-22.144	-30.781
	Resultat før skat	623.750	184.837
3	Skat af årets resultat	-129.278	-41.545
	Årets resultat	494.472	143.292
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	494.472	143.292
		494.472	143.292

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Bygninger	1.134.713	2.142.382
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.804	536.596
		<u>1.141.517</u>	<u>2.678.978</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.141.517</u>	<u>2.678.978</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.090	145.700
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	724.574	0
	Udsudte skatteaktiver	13.766	32.733
		<u>743.430</u>	<u>178.433</u>
	Likvide beholdninger	<u>331</u>	<u>259.529</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>743.761</u>	<u>437.962</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.885.278</u></u>	<u><u>3.116.940</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	903.429	408.957
	Egenkapital i alt	953.429	458.957
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	715.425	1.562.185
	Anden gæld	0	10.000
		715.425	1.572.185
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	46.144	45.529
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.254	62.059
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	785.056
	Skyldig selskabsskat	110.311	40.370
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4	4
	Deposita	12.000	17.400
	Anden gæld	25.711	135.380
		216.424	1.085.798
	Gældsforpligtelser i alt	931.849	2.657.983
	PASSIVER I ALT	1.885.278	3.116.940

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	265.665	315.665
Overført via resultatdisponering	0	143.292	143.292
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	408.957	458.957
Overført via resultatdisponering	0	494.472	494.472
Egenkapital 31. december 2019	50.000	903.429	953.429

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JK Ejendomsinvest, Bording ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 verlag og indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	242.000	72.000	
Andre personaleomkostninger	19.153	24.428	
	<u>261.153</u>	<u>96.428</u>	
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>	
 3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	110.311	40.370	
Årets regulering af udskudt skat	18.967	1.175	
	<u>129.278</u>	<u>41.545</u>	
 4 Materielle anlægsaktiver			
kr.	<u>Bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2019	2.337.014	798.520	3.135.534
Afgange	-1.017.004	-757.930	-1.774.934
Kostpris 31. december 2019	<u>1.320.010</u>	<u>40.590</u>	<u>1.360.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	194.632	261.924	456.556
Afskrivninger	37.067	8.118	45.185
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-46.402	-236.256	-282.658
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>185.297</u>	<u>33.786</u>	<u>219.083</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.134.713</u>	<u>6.804</u>	<u>1.141.517</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 530.849 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden JK Holding 2011 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 900.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.134.713 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Klausen

Direktør

På vegne af: JK Ejendomsinvest, Bording ApS og JK Holding 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-596113337670

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-06-17 15:15:01Z

NEM ID 

Jesper Klausen

Dirigent

På vegne af: JK Ejendomsinvest, Bording ApS og JK Holding 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-596113337670

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-06-17 15:15:01Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young

Serienummer: CVR:30700228-RID:71283533

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-06-18 05:46:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K3IPX-N0LDA-UE8TE-0BMMW-1H77D-QF8BF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>