intension
revision • udvikling

JKEA ApS

Bregnegårdsvej 5 , 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 37337196

Årsrapport for
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. september 2020

_____
Jakob Kristensen
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

JKEA ApS

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for JKEA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 21. september 2020

Direktion

Jakob Hundevadt Kristensen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at eje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

JKEA ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JKEA ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JKEA ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorers 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 opstilling 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.

Aabenraa, den 21. september 2020

Intension, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Allan Søberg
Registreret revisor

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for JKEA ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme er tidligere opskrevet i henhold til årsregnskabslovens §41. Dette var en fejl og er tilrettet til §38.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rettelse af fundamentale fejl vedrørende foregående år
Selskabets investeringsejendomme er tidligere opskrevet i henhold til årsrregnskabslovens §41. Dette var en fejl og er tilrettet til §38. Der er ligeledes fejlagtigt blevet afskrevet på investeringsejendommene og dette er ligeledes tilrettet.

Rettelse af afskrivningerne har resultatet i en formindskelse af afskrivninger på kr. 27.213, en formindskelse af opskrivninger på kr. 1.427.213, en forøgelse af dagsværdiregulering på kr. 1.427.213. Rettelserne af opskrivningerne har resulteret i en formindelske at reserve for opskrivninger med kr. 1.427.213 samt en forøgelse af overført resultat med kr. 1.454.426, samlet en forøgelse på egenkapitalen på kr. 27.213.

Generelt

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Aktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Imaterielle anlægsaktiver	7-100 år	0 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 tkr.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

Anvendt regnskabspraksis

udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Selskabsskaten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver
Andre immaterielle anlægsaktiver, herunder licenser og erhvervede rettigheder mv. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Immaterielle anlægsktiver består af et garageanlæg som er en erhvervsandel.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill.

Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

JKEA ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-302.652	-306.905
Bruttoresultat		**651.489**	**201.605**
Personaleomkostninger		-177.361	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-107.210	-31.713
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.780.190	0
Driftsresultat		**3.147.108**	**169.892**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.275.267	0
Finansielle omkostninger		-172.439	-51.001
Resultat før skat		**7.249.936**	**118.891**
Skat af årets resultat		-974.932	-47.604
Årets resultat		**6.275.004**	**71.287**
Resultatdisponering			
Overført resultat		6.275.004	71.287
Resultatdisponering		**6.275.004**	**71.287**

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

JKEA ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grundtvigsvej		1.901.354	1.795.500
Immaterielle anlægsaktiver		**1.901.354**	**1.795.500**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		77.567	0
Investeringsejendomme	1	8.400.000	3.440.873
Materielle anlægsaktiver		**8.477.567**	**3.440.873**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.770.591	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.888.956	0
Finansielle anlægsaktiver		**7.659.547**	**0**
Anlægsaktiver		**18.038.468**	**5.236.373**
Likvide beholdninger		**49.803**	**75.570**
Omsætningsaktiver		**49.803**	**75.570**
Aktiver		**18.088.271**	**5.311.943**

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

JKEA ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	2	0	-313.992
Overført resultat		7.800.694	1.525.691
Egenkapital		**7.850.694**	**1.261.699**
Hensættelser til udskudt skat		984.400	343.644
Hensatte forpligtelser		**984.400**	**343.644**
Gæld til realkreditinstitutter		1.412.863	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		222.420	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.542	17.952
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.230.240	3.595.099
Langfristede gældsforpligtelser	3	**8.878.065**	**3.613.051**
Gæld til realkreditinstitutter		80.400	0
Selskabsskat		7.642	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		287.070	93.549
Kortfristede gældsforpligtelser		**375.112**	**93.549**
Gældsforpligtelser		**9.253.177**	**3.706.600**
Passiver		**18.088.271**	**5.311.943**

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

Noter

	2019/20	2018/19

1. Investeringsejendomme

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Investeringsejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast for ejendommene.

Ved opgørelsen af den fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.20 er anvendt kapitaliseringsfaktorer på mellem 5,5-7,0.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

2. Reserve for opskrivninger

	2019/20	2018/19
Korrektion primo	0	1.427.213
Årets tilgang	0	-1.113.221
	0	**313.992**

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld forfalder 1.091.300 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 1.630.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de aktiver, der er stillet sikkerhed i udgør kr. 3.931.990.

5. Koncerngoodwill

Koncerngoodwill udgør 277.797 kr. og er indregnet sammen med kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

PENNEO

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

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

Jakob Hundevadt Kristensen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-944597131813
IP: 213.32.xxx.xxx
2020-10-27 14:16:49Z
NEM ID

Allan Søberg
Registreret revisor
Serienummer: CVR:26632315-RID:1231931952212
IP: 37.128.xxx.xxx
2020-10-27 14:19:16Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 347JQ-ZJLQI-3TEIH-7J2BU-3FOO1-7L2AN

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**