

JKG Bolig ApS

**Siggårdvej 35
7800 Skive**

CVR-nr: 37545708

ÅRSRAPPORT 1. januar 2021 til 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den __/__/2022

dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for JKG Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den / 2022

Direktion

Henriette Krog Hansen
Grinderslev

Jacob Skamris Grinderslev

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JKG Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JKG Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 koncernregnskabet og årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jebjerg, den / 2022

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 10422183

Thomas Utke Rask
statsautoriseret revisor
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JKG Bolig ApS
Siggårdvej 35
7800 Skive

CVR-nr.: 37 54 57 08
Hjemsted: Skive Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henriette Krog Hansen Grinderslev
Jacob Skamris Grinderslev

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel
Torvegade 8E
7800 Skive

Revisor

Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1, Jebjerg
7870 Roslev

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JKG Bolig ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	96.101	124.147
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-92.143	-15.757
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.958	108.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	748.863
DRIFTSRESULTAT	3.958	857.253
Andre finansielle omkostninger	-57.409	-101.848
RESULTAT FØR SKAT	-53.451	755.405
2 Skat af årets resultat.....	11.601	-166.259
ÅRETS RESULTAT	-41.850	589.146
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-41.850	589.146
DISPONERET I ALT	-41.850	589.146

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme.....	3.870.000	3.870.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	41.500	53.500
3 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....	13.666	0
	3.925.166	3.923.500
Materielle anlægsaktiver.....		
ANLÆGSAKTIVER.....	3.925.166	3.923.500
Selskabsskat.....	4.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	2.408
	4.000	2.408
Tilgodehavender.....		
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	4.000	2.408
AKTIVER.....	3.929.166	3.925.908

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	937.664	979.513
EGENKAPITAL.....	987.664	1.029.513
Hensættelse til udskudt skat	234.409	246.010
HENSATTE FORPLIGTELSER	234.409	246.010
Prioritetsgæld.....	1.963.230	2.036.093
Deposita.....	95.150	83.100
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.058.380	2.119.193
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	72.864	72.590
Kreditinstitutter	141.810	151.512
Selskabsskat.....	0	920
Anden gæld.....	106.170	16.444
Periodeafgrænsningsposter.....	8.325	3.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	319.544	285.826
Kortfristede gældsforpligtelser	648.713	531.192
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.707.093	2.650.385
PASSIVER	3.929.166	3.925.908
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	979.514	390.367
Årets resultat.....	-41.850	589.146
Overført resultat ultimo.....	937.664	979.513
EGENKAPITAL.....	987.664	1.029.513

NOTER

	2021	2020
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	2.882
Regulering af udskudt skat	<u>-11.601</u>	<u>163.377</u>
	<u>-11.601</u>	<u>166.259</u>

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
3 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	2.710.139	60.000	0
Tilgang i årets løb.....	0	0	13.666
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	2.710.139	60.000	13.666
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.159.861	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	1.159.861	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-6.500	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-12.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-18.500	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.870.000	41.500	13.666
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på TDKK 232. Investeringsejendommene består af to ejendomme i Skive med beboelseslejemål.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.108.684	2.036.094	72.864	1.671.787
Deposita	83.100	95.150	0	95.150
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.191.784	2.131.244	72.864	1.766.937
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Leasingforpligtelser

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.036 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør TDKK 3.870.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 på TDKK 1.572. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

Henriette Krog Hansen Grinderslev, 7800 Skive

Jacob Skamris Grinderslev, 7800 Skive