



Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

Registreret revisor  
Susanne Skjønnemand

## **JKG Bolig ApS**

**Siggårdvej 35  
7800 Skive**

**CVR-nr: 37545708**

## **ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2020 til 31. december 2020**

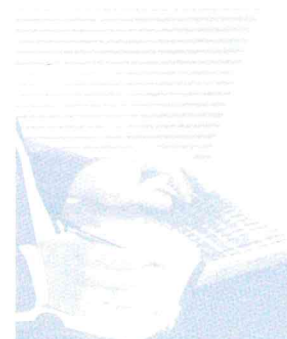
Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den \_\_/\_\_/2021

\_\_\_\_\_  
dirigent

Stoholm Revisionskontor  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 3 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B · 7800 Skive  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den        /        2021

### **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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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        /        2021

### **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 2020 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**

Regnskabet 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 deklareres.

### **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 gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>124.147</b>	<b>165.212</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-15.757	-20.946
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>108.390</b>	<b>144.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	748.863	13.431
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>857.253</b>	<b>157.697</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-101.848	-70.514
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>755.405</b>	<b>87.183</b>
2 Skat af årets resultat.....	-166.259	-58.649
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>589.146</b>	<b>28.534</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	589.146	28.534
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>589.146</b>	<b>28.534</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme .....	3.870.000	2.856.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	53.500	0
	<b>3.923.500</b>	<b>2.856.000</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.923.500</b>	<b>2.856.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.923.500</b>	<b>2.856.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	2.408	2.359
	<b>2.408</b>	<b>2.359</b>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.408</b>	<b>2.359</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.408</b>	<b>2.359</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.925.908</b>	<b>2.858.359</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	979.513	390.367
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.029.513</b>	<b>440.367</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	246.010	82.633
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>246.010</b>	<b>82.633</b>
Prioritetsgæld.....	2.036.093	1.471.409
Kreditinstitutter .....	0	356.340
Deposita.....	83.100	54.600
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.119.193</b>	<b>1.882.349</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	72.590	89.109
Kreditinstitutter .....	151.512	114.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	5.792
Selskabsskat.....	920	17.206
Anden gæld.....	16.444	0
Periodeafgrænsningsposter.....	3.900	3.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	285.826	222.041
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>531.192</b>	<b>453.010</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.650.385</b>	<b>2.335.359</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.925.908</b>	<b>2.858.359</b>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Ejerforhold

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	390.367	361.833
Årets resultat.....	589.146	28.534
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>979.513</b>	<b>390.367</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.029.513</b>	<b>440.367</b>

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	2.882	16.434
Regulering af udskudt skat .....	<u>163.377</u>	<u>42.215</u>
	<u><b>166.259</b></u>	<u><b>58.649</b></u>

## NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	2.445.002	0
Tilgang i årets løb .....	265.137	60.000
Afgang i årets løb .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	2.710.139	60.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	410.998	0
Årets opskrivninger .....	748.863	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020	1.159.861	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-6.500
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-6.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>3.870.000</b>	<b>53.500</b>
	<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, ejendommens 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
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.528.518	2.108.683	72.590	1.742.853
Kreditinstitutter .....	388.340	0	0	0
Deposita .....	54.600	83.100	0	83.100
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>1.971.458</b>	<b>2.191.783</b>	<b>72.590</b>	<b>1.825.953</b>
	<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 2.109 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 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 2020 på TDKK 1.713. 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