

Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

Registreret revisor
Johnny Svendsen

Registreret revisor
Susanne Skjønnemand

JKG Bolig ApS

**Karolinegade 9
7800 Skive**

CVR-nr: 37545708

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 10/8 2020

Henriette Gundersen
dirigent

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

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 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 2019

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 10/18 2020

Direktion

Henriette Krog Hansen

Jacob Skamris Grinderslev

Henriette Grinderslev Jacob 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 2019 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 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 10/8 2020

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10422183


Thomas Utke Rask
statsautoriseret revisor
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JKG Bolig ApS
Karolinegade 9
7800 Skive

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

Direktion

Henriette Krog Hansen
Jacob Skamris Grinderslev

Pengeinstitut

Salling Bank
Frederiksgade 6
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 2019 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.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 nominel 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	165.212	193.073
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-20.946	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	144.266	193.073
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	13.431	-129.133
DRIFTSRESULTAT	157.697	63.940
Andre finansielle omkostninger.....	-70.514	-68.363
RESULTAT FØR SKAT	87.183	-4.423
Skat af årets resultat.....	-58.649	55.405
ÅRETS RESULTAT	28.534	50.982
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	28.534	50.982
DISPONERET I ALT	28.534	50.982

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
1 Investeringsejendomme	2.856.000	2.768.900
Materielle anlægsaktiver	2.856.000	2.768.900
ANLÆGSAKTIVER	2.856.000	2.768.900
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Periodeafgrænsningsposter	2.359	2.317
Tilgodehavender	2.359	2.317
Likvide beholdninger	-114.962	12.563
OMSÆTNINGSAKTIVER	-112.603	14.880
AKTIVER	2.743.397	2.783.780

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	390.367	361.833
2 EGENKAPITAL.....	440.367	411.833
Hensættelse til udskudt skat.....	82.633	40.418
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	82.633	40.418
Prioritetsgæld.....	1.471.409	1.543.336
Kreditinstitutter.....	356.340	479.064
Deposita.....	54.600	56.900
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.882.349	2.079.300
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	89.109	41.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	5.792	0
Selskabsskat.....	17.206	12.348
Anden gæld.....	0	161
Periodeafgrænsningsposter.....	3.900	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	222.041	198.638
Kortfristede gældsforpligtelser.....	338.048	252.229
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.220.397	2.331.529
PASSIVER	2.743.397	2.783.780

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

NOTER

	Investeringsje- domme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.371.333
Tilgang i årets løb	73.669
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	2.445.002
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	397.567
Årets opskrivninger	13.431
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	410.998
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	<u>2.856.000</u>

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7,5% pr. 31/12 2019.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på TDKK 228. Investeringsjendommene består af to ejendomme i Skive med beboelseslejemål.

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

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	361.833	28.534	390.367
	<u>411.833</u>	<u>28.534</u>	<u>440.367</u>

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.584.418	1.528.518	57.109	1.230.357
Kreditinstitutter	479.064	388.340	32.000	180.000
Deposita	56.900	54.600	0	54.600
	<u>2.120.382</u>	<u>1.971.458</u>	<u>89.109</u>	<u>1.464.957</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Leasingforpligtelser**

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.529 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør TDKK 2.856.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019 på TDKK 1.370. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

NOTER

6 Ejerforhold

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

Henriette Krog Hansen 50%

Jacob Skamris Grinderslev 50%