

---

# *J/K Ejendomme ApS*

Åbakkevej 5, 5210 Odense NV

Årsrapport for  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

---

CVR-nr. 37 58 37 66

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/11 2021

Jan Fischer Lorenzen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	4
Balance 30. juni 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for J/K Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 22. november 2021

## Direktion

Jan Fischer Lorenzen  
Adm direktør

## Bestyrelse

Jan Fischer Lorenzen

Kim Palle Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i J/K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J/K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 22. november 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J/K Ejendomme ApS Åbakkevej 5 5210 Odense NV CVR-nr: 37 58 37 66 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Jan Fischer Lorenzen Kim Palle Nielsen
<b>Direktion</b>	Jan Fischer Lorenzen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>931.576</b>	<b>552.563</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-15.835	-17.783
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>915.741</b>	<b>534.780</b>
Finansielle indtægter		0	9.459
Finansielle omkostninger	2	-133.508	-286.912
<b>Resultat før skat</b>		<b>782.233</b>	<b>257.327</b>
Skat af årets resultat	3	-175.582	-60.522
<b>Årets resultat</b>		<b>606.651</b>	<b>196.805</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	606.651	196.805
	<b>606.651</b>	<b>196.805</b>

## Balance 30. juni 2021

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.173.537	12.974.829
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.173.537</u>	<u>12.974.829</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.173.537</u>	<u>12.974.829</u>
Likvide beholdninger		<u>205.920</u>	<u>43.508</u>
Omsætningsaktiver		<u>205.920</u>	<u>43.508</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.379.457</u>	<u>13.018.337</u>

# Balance 30. juni 2021

## Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.291.886	685.235
<b>Egenkapital</b>		<b>1.341.886</b>	<b>735.235</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.599.986	7.827.527
Kreditinstitutter		0	2.818.911
Selskabsskat		160.582	51.522
Deposita		184.400	127.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.944.968</b>	<b>10.825.810</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	218.502	209.771
Kreditinstitutter	5	0	198.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.750	216.424
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		840.359	811.643
Anden gæld		117	9.354
Periodeafgrænsningsposter		19.875	11.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.092.603</b>	<b>1.457.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.037.571</b>	<b>12.283.102</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.379.457</b>	<b>13.018.337</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	685.235	735.235
Årets resultat	0	606.651	606.651
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>1.291.886</b>	<b>1.341.886</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

<u>133.508</u>	<u>286.912</u>
<b><u>133.508</u></b>	<b><u>286.912</u></b>

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

<u>175.582</u>	<u>60.522</u>
<b><u>175.582</u></b>	<b><u>60.522</u></b>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris primo 1. juli	13.022.351
Tilgang i årets løb	1.171.895
Afgang i årets løb	<u>-3.957.351</u>
Kostpris 30. juni	<u>10.236.895</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. juli	47.523
Årets afskrivninger	16.809
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	1.299
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.273</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>63.358</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>10.173.537</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.725.976	4.700.000
Mellem 1 og 5 år	874.010	3.127.527
Langfristet del	7.599.986	7.827.527
Inden for 1 år	218.502	209.771
	<u>7.818.488</u>	<u>8.037.298</u>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	1.900.000
Mellem 1 og 5 år	0	918.911
Langfristet del	0	2.818.911
Inden for 1 år	0	198.600
Kortfristet del	0	198.600
	<u>0</u>	<u>3.017.511</u>
<b>Selskabsskat</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	160.582	51.522
Langfristet del	160.582	51.522
Inden for 1 år	0	0
	<u>160.582</u>	<u>51.522</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	184.400	127.850
Langfristet del	184.400	127.850
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>184.400</u>	<u>127.850</u>

## Noter til årsregnskabet

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.173.537	12.974.829
---	------------	------------

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.946, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J/K Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt, og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendommens drift samt omkostninger til salg, administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	85-95 %
-----------	---------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.