

JKMS Ejendomme ApS

Ejlskov Hede 49
5471 Søndersø
CVR-nr. 37891444

Årsrapport 21.07.2016 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.06.2018

Dirigent

Navn: Marianne Svenningsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JKMS Ejendomme ApS

Ejlskov Hede 49

5471 Søndersø

CVR-nr.: 37891444

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 21.07.2016 - 31.12.2017

Direktion

Marianne Svenningsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21.07.2016 - 31.12.2017 for JKMS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 21.07.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejlskov, den 25.06.2018

Direktion

Marianne Svenningsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JKMS Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKMS Ejendomme ApS for regnskabsåret 21.07.2016 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.07.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet, da de to ejendomme er købt i forbindelse med opstart af virksomheden, og den ene ejendom endnu ikke har været udlejet.

Omkostninger ved selskabets stiftelse har udgjort 6 t.kr.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Selskabet er derfor omfattet af Selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab. Det forventes, at selskabet over de næste år vil reetablere sin virksomhedskapital gennem egen indtjening.

Virksomhedsdeltager har tilkendegivet at lade sit tilgodehavende i selskabet stå tilbage for øvrige kreditorer det kommende år. Herudover er der i 2018 indgået lejeaftaler for den nye ejendom, og likviditeten til at realisere selskabets aktivitet for 2018 anses for tilstrækkelig.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		149.611
Af- og nedskrivninger	3	<u>(47.162)</u>
Driftsresultat		102.449
Andre finansielle indtægter	4	18.133
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(8.501)
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(302.741)</u>
Resultat før skat		(190.660)
Skat af årets resultat	6	<u>28.672</u>
Årets resultat		<u>(161.988)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(161.988)</u>
		<u>(161.988)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.310.951
Materielle anlægsaktiver	7	6.310.951
 Anlægsaktiver		 6.310.951
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		328.036
Udskudt skat		28.672
Tilgodehavender		356.708
 Likvide beholdninger		 458.219
 Omsætningsaktiver		 814.927
 Aktiver		 7.125.878

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000
Overført overskud eller underskud		<u>(161.988)</u>
Egenkapital		<u>(81.988)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.013.680</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>5.013.680</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	275.000
Deposita		65.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.720
Gæld til tilknyttede virksomheder		422.164
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9	1.408.853
Anden gæld		<u>15.349</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.194.186</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.207.866</u>
Passiver		<u>7.125.878</u>
Going concern	1	
Personaleomkostninger	2	
Eventualforpligtelser	10	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11	

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	(161.988)	(161.988)
Egenkapital ultimo	80.000	(161.988)	(81.988)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Selskabet er derfor omfattet af Selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab. Det forventes, at selskabet over de næste år vil reetablere sin virksomhedskapital gennem egen indtjening.

Virksomhedsdeltager har tilkendegivet at lade sit tilgodehavende i selskabet stå tilbage for øvrige kreditorer det kommende år. Herudover er der i 2018 indgået lejeaftaler for den nye ejendom, og likviditeten til at realisere selskabets aktivitet for 2018 anses for tilstrækkelig.

	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>
	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
3. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>47.162</u>
	<u>47.162</u>
	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle indtægter	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.554
Øvrige finansielle indtægter	<u>8.579</u>
	<u>18.133</u>
	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	256.542
Øvrige finansielle omkostninger	<u>46.199</u>
	<u>302.741</u>
	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>
6. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	<u>(28.672)</u>
	<u>(28.672)</u>

Noter

	Grunde og bygninger
	kr.
7. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	6.358.113
Kostpris ultimo	6.358.113
Årets afskrivninger	(47.162)
Af- og nedskrivninger ultimo	(47.162)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.310.951

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	275.000	5.013.680	2.500.000
	275.000	5.013.680	2.500.000

9. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Virksomhedsdeltager har tilkendegivet at lade sit tilgodehavende i selskabet stå tilbage for øvrige kreditorer det kommende år.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JKMS Holding ApS CVR nr: 33 15 33 41 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.311 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, driftsomkostninger i forbindelse med udlejning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode af regnskabsåret, hvor der har været foretaget udlejning. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende gæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.