

# JKMS Ejendomme ApS

Ejlskov Hede 49  
5471 Sønderød

CVR.nr.: 37 89 14 44

## ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. juli 2019



Marianne Sønningesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	8.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	9.
Balance pr. 31/12 2018	10.
Noter	12.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

JKMS Ejendomme ApS  
Ejlskov Hede 49  
5471 Søndersø

CVR.nr.: 37 89 14 44

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 21/7 2016

### Direktion

Marianne Svenningsen

### Revisor

Centerrevision Billund, CVR.nr. 20806346  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Aastvej 10B  
7190 Billund

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

JKMS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet har fravalgt revisionen for efterfølgende regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 8. juli 2019

**Direktion**



Marianne Svenningsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i JKMS Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JKMS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse gældende dansk standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven samt Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### 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. 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.

### Rapporteringforpligtelser efter erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2.

#### Overtrædelse af selskabslovens regler om kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Selskabet er derfor omfattet af Selskabslovens §119 vedrørende kapitaltab. Ledelsen har ikke overholdt sin handlepligt herfor indenfor 6 måneder. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Billund, den 8. juli 2019

Centerrevision Billund, CVR.nr. 20806346  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
(CVR.nr. 20806346)



Svend Aage Stolten  
Statsautoriseret revisor  
mne8926

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed,

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> <small>(18 mdr.)</small>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>394.057</b>	<b>149.611</b>
1 Af- og nedskrivninger	<u>-47.162</u>	<u>-47.162</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>346.895</b>	<b>102.449</b>
Andre finansielle indtægter	4.280	18.133
Finansielle omkostninger	<u>-186.439</u>	<u>-311.242</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>164.736</b>	<b>-190.660</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-46.596</u>	<u>28.672</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>118.140</b></u>	<u><b>-161.988</b></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>118.140</u>	<u>-161.988</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>118.140</b></u>	<u><b>-161.988</b></u>

**Balance pr. 31/12 2018**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> (18 mdr.)
1 Grunde og bygninger	6.263.789	6.310.951
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.263.789</b>	<b>6.310.951</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.263.789</b>	<b>6.310.951</b>
 Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 560.988	 328.036
Andre tilgodehavender	0	28.672
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>560.988</b>	<b>356.708</b>
 Likvide beholdninger	 66.377	 458.219
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>627.365</b>	<b>814.927</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>6.891.154</b>	 <b>7.125.878</b>

**Balance pr. 31/12 2018**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u> (18 mdr.)
Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	-43.848	-161.988
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>36.152</u></b>	<b><u>-81.988</u></b>
4 Anden langfristet gæld	4.758.266	5.013.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.758.266</u></b>	<b><u>5.013.680</u></b>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	267.000	275.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.909	7.720
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.320.845	1.408.853
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	325.886	422.164
Anden gæld	169.096	80.449
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.096.736</u></b>	<b><u>2.194.186</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>6.855.002</u></b>	<b><u>7.207.866</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.891.154</u></b>	<b><u>7.125.878</u></b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2016/2017</b> <small>(18 mdr.)</small>
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	6.358.113	0
Tilgang i året	0	6.358.113
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<b>6.358.113</b>	<b>6.358.113</b>
Akkumulerede afskrivninger primo	47.162	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	47.162	47.162
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<b>94.324</b>	<b>47.162</b>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b>6.263.789</b>	<b>6.310.951</b>
<b>Afskrivninger:</b>		
Grunde og bygninger	47.162	47.162
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>47.162</b>	<b>47.162</b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	46.596	0
Regulering af udskudt skat	0	-28.672
	<b>46.596</b>	<b>-28.672</b>
<b>Note 3 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-161.988	0
Årets resultat	118.140	-161.988
	<b>-43.848</b>	<b>-161.988</b>
<b>Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld realkreditinstitutter	5.025.266	5.288.680
Gæld i alt	5.025.266	5.288.680
Kortfristet del (1. års afdrag)	-267.000	-275.000
Langfristet gæld	<b>4.758.266</b>	<b>5.013.680</b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b>3.360.000</b>	<b>3.600.000</b>

## NOTER

### Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JKMS Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JKMS Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 5.025 t.kr. pr. 31.12.2018 er sikret ved pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.264 t.kr.

### Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## NOTER

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## NOTER

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## NOTER

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	50 år	50 %

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### **Selskabsskat**

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 gælds metode 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 værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 æn-



## NOTER

dringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Sambeskatning**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse 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 låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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

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