



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

JFK EJENDOMME APS
TYTTEBÆRVEJ 47, 6870 ØLGOD
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2022

Thomas Johan Teslak

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JFK Ejendomme ApS Tyttebærvej 47 6870 Ølgod
	CVR-nr.: 39 80 53 91 Stiftet: 23. august 2018 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Johan Teslak
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Advokat	Advokatfirmaet Vogel & Gammelby Kræmmergade 7, 1. sal 6800 Varde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JFK 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølgod, den 10. maj 2022

Direktion:

Thomas Johan Teslak

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JFK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JFK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Ølgod, den 10. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 9.582 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 33.522.925 kr. og en egenkapital på 554.145 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.194.058	684
Af- og nedskrivninger.....		-663.910	-111
DRIFTSRESULTAT		530.148	573
Andre finansielle omkostninger.....	2	-518.920	-120
RESULTAT FØR SKAT		11.228	453
Skat af årets resultat.....	3	-1.646	-100
ÅRETS RESULTAT		9.582	353
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.582	353
I ALT		9.582	353

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		31.534.640	7.988
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.311.850	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	32.846.490	7.988
ANLÆGSAKTIVER.....		32.846.490	7.988
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.906	120
Andre tilgodehavender.....		383.263	41
Tilgodehavende selskabsskat.....		255.245	0
Tilgodehavender.....		676.414	161
Likvide beholdninger.....		21	86
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		676.435	247
AKTIVER.....		33.522.925	8.235

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		504.145	495
EGENKAPITAL.....		554.145	545
Hensættelse til udskudt skat.....		170.000	85
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		170.000	85
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.006.359	0
Banklån.....		808.000	0
Leasingforpligtelser.....		996.791	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.391.218	1.751
Anden gæld.....		14.549.058	5.716
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	30.751.426	7.467
Prioritetsgæld.....		588.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		569.182	0
Leasingforpligtelse.....		245.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		400.191	26
Selskabsskat.....		171.891	41
Anden gæld.....		73.090	71
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.047.354	138
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		32.798.780	7.605
PASSIVER.....		33.522.925	8.235
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	494.563	544.563
Forslag til resultatdisponering.....		9.582	9.582
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	504.145	554.145

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note		
Personaleomkostninger					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	49.247	33	2		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	469.673	87			
	518.920	120			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-83.354	41	3		
Regulering af udskudt skat.....	85.000	59			
	1.646	100			
Materielle anlægsaktiver					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2021.....	8.105.641	0			
Tilgang.....	24.008.975	1.513.840			
Kostpris 31. december 2021.....	32.114.616	1.513.840			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	118.056	0			
Årets afskrivninger	461.920	201.990			
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	579.976	201.990			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	31.534.640	1.311.850			
Finansielle leasingaktiver.....		1.210.745			
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.594.359	588.000	8.596.000	0	
Banklån.....	1.000.000	192.000	0	0	
Leasingforpligtelser.....	1.241.791	245.000	0	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.391.218	0	3.391.218	1.750.893	
Anden gæld.....	14.549.058	0	14.549.058	5.715.582	
	31.776.426	1.025.000	26.536.276	7.466.475	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet har indgået finansiel leasingkontrakt, der er indregnet under anlægsaktiver.

Selskabet kautionerer solidarisk for Thomas Teslak Holding ApS, Teslak Transport ApS og Truckervask ApS. Kautionsforpligtelse udgør ialt 749.063 kr. 31.12.2021.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for THOMAS TESLAK HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 4.971.485 kr. er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.975.583 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på ialt 3.000.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JFK Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder ejendomsskat, forsikring m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0-13 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.