

**JK1 ApS  
Fuglesangs Allé 7  
8210 Aarhus V**

**CVR-nummer: 41 10 56 31**

**ÅRSRAPPORT  
2020**

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

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 2

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... 3

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

### **Årsregnskab 22. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis ..... 6

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 22. januar - 31. december 2020 for JK1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 22. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 8.marts 2021

### **Direktion**

Heide Vestergaard Frandsen      Søren Leth Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i JK1 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK1 ApS for perioden 22. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 22. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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. Dette kræver, at vi 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.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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

Åbyhøj, den 8. marts 2021

ECO Revision ApS  
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll  
Registreret revisor  
mne418

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JK1 ApS Fuglesangs Allé 7 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 41 10 56 31 Stiftet: 22. januar 2020 Regnskabsår: 22. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Heide Vestergaard Frandsen Søren Leth Pedersen
<b>Revisor</b>	ECO Revision ApS Søren Frichs Vej 38K 8230 Åbyhøj
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og afhænde fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JK1 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 i fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gælds metode 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. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**22. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

	<b>2020</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>625.846</b>
Andre finansielle indtægter .....	2.523
Andre finansielle omkostninger.....	-115.936
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>512.433</b>
1 Skat af årets resultat.....	-112.728
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>399.705</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	399.705
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>399.705</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**AKTIVER**

	<b>2020</b>
2 Grunde og bygninger .....	8.588.052
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.588.052</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>8.588.052</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	98.751
Andre tilgodehavender .....	9.203.067
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>9.301.818</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>135.368</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>9.437.186</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>18.025.238</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**PASSIVER**

	<b>2020</b>
Virksomhedskapital .....	40.000
Overført resultat.....	399.705
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>439.705</b>
Prioritetsgæld.....	6.137.155
Deposita .....	446.139
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.583.294</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	307.000
Kreditinstitutter.....	5.700.000
Gæld til associerede virksomheder .....	4.800.000
Selskabsskat.....	112.728
Anden gæld.....	82.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>11.002.239</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>17.585.533</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>18.025.238</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## NOTER

	<b>2020</b>
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat.....	112.728
	<hr/>
	<b>112.728</b>
	<hr/> <hr/>
	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	0
Tilgang i årets løb .....	8.588.052
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	8.588.052
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>8.588.052</b>
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendomme er 2 erhvervsejendomme på 2.140 m<sup>2</sup> beliggende i Haderslev.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 9% .

Der er ikke været anvendt ekstern vurderingsmand til fastsættelsen af dagsværdien.

## NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	40.000	0	40.000
Overført resultat.....	0	399.705	399.705
	<u>40.000</u>	<u>399.705</u>	<u>439.705</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	6.444.155	307.000	4.755.000
Deposita .....	446.139	0	446.000
	<u>6.890.294</u>	<u>307.000</u>	<u>5.201.000</u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i ejendom.