



Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**JK1 APS**

**C/O JYSK KAPITALPARTNER APS, FUGLESANGS ALLÉ 7, 8210 AARHUS V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 29. juni 2022

---

Søren Leth Pedersen

**CVR-NR. 41 10 56 31**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JK1 ApS c/o Jysk Kapitalpartner ApS Fuglesangs Allé 7 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 41 10 56 31 Stiftet: 22. januar 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Leth Pedersen Heide Vestergaard Frandsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Østergade 4 8000 Aarhus C
	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. juni 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Søren Leth Pedersen

\_\_\_\_\_  
Heide Vestergaard Frandsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i JK1 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Randers, den 15. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, udleje og afhænde fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **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 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>492.049</b>	<b>625.846</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.744.312	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.236.361</b>	<b>625.846</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.583	2.523
Andre finansielle omkostninger.....		-464.613	-115.936
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.774.331</b>	<b>512.433</b>
Skat af årets resultat.....	2	-831.427	-112.728
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.942.904</b>	<b>399.705</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.942.904	399.705
<b>I ALT</b> .....		<b>2.942.904</b>	<b>399.705</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		28.000.000	8.588.052
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>28.000.000</b>	<b>8.588.052</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.000.000</b>	<b>8.588.052</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		297.716	98.751
Andre tilgodehavender.....		160.265	8.904.017
Periodeafgrænsningsposter.....		0	299.050
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>457.981</b>	<b>9.301.818</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>199.931</b>	<b>135.368</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>657.912</b>	<b>9.437.186</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.657.912</b>	<b>18.025.238</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		3.342.609	399.705
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.382.609</b>	<b>439.705</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		823.749	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>823.749</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.720.648	11.837.155
Deposita.....		735.260	446.139
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>14.455.908</b>	<b>12.283.294</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		485.000	307.000
Gæld til pengeinstitutter.....		495.861	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.117.107	22.000
Gæld til associerede virksomheder.....		7.890.000	4.800.000
Selskabsskat.....		7.678	112.728
Anden gæld.....		0	60.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.995.646</b>	<b>5.302.239</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.451.554</b>	<b>17.585.533</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.657.912</b>	<b>18.025.238</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	399.705	439.705
Forslag til resultatdisponering.....		2.942.904	2.942.904
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>40.000</b>	<b>3.342.609</b>	<b>3.382.609</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	1
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	7.678	112.728	2
Regulering af udskudt skat .....	823.749	0	
	<b>831.427</b>	<b>112.728</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2021 .....		8.588.052	
Tilgang .....		15.667.636	
<b>Kostpris 31. december 2021 .....</b>		<b>24.255.688</b>	
Årets værdireguleringer .....		3.744.312	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021 .....</b>		<b>3.744.312</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>		<b>28.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021 .....		34.048.711	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....		9.793.023	
Selskabet har 4 investeringsejendomme, hvoraf 3 er beliggende i Haderslev og 1 er beliggende i Kolding.			
Investeringsejendommene er blandet udlejet til både bolig, butik og kontor.			
Dagsværdien på ejendommene er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forskelligt fastsat for hver enkelt ejendom, og ligger mellem 6,5 % og 9,47 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
Dagsværdiberegningen har taget udgangspunkt i en normalindtjening, hvor det forudsættes at selskabets lejemål er fuldt udlejet.			
Vedligeholdelsesstanden på alle selskabets ejendomme er god, hvilket bl.a. skyldtes, at der løbende vedligeholdes og forbedres på ejendommene.			

## NOTER

## Note

## Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.205.648	485.000	11.757.000	12.144.155
Deposita.....	735.260	0	0	446.139
	<b>14.940.908</b>	<b>485.000</b>	<b>11.757.000</b>	<b>12.590.294</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for realkreditgæld på 14.206 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 34.048 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 4.370 tkr., er der udstedt skadeløsbrev på 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.000 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JK1 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

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.