



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2023

---

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 4. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>516.410</b>	<b>492.049</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.045.474	3.744.312
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.561.884</b>	<b>4.236.361</b>
Andre finansielle indtægter.....		15.496	2.583
Andre finansielle omkostninger.....		-598.790	-464.613
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>978.590</b>	<b>3.774.331</b>
Skat af årets resultat.....	2	-215.690	-831.427
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>762.900</b>	<b>2.942.904</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		762.900	2.942.904
<b>I ALT</b> .....		<b>762.900</b>	<b>2.942.904</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		30.000.000	28.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>30.000.000</b>	<b>28.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>30.000.000</b>	<b>28.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		48.750	297.716
Andre tilgodehavender.....		88.342	160.265
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>137.092</b>	<b>457.981</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>566.125</b>	<b>199.931</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>703.217</b>	<b>657.912</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.703.217</b>	<b>28.657.912</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		4.105.510	3.342.609
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.145.510</b>	<b>3.382.609</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		610.686	823.749
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>610.686</b>	<b>823.749</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.515.753	13.720.648
Deposita.....		914.586	735.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>14.430.339</b>	<b>14.455.908</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		233.155	485.000
Gæld til pengeinstitutter.....		169.888	495.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		663.142	1.117.107
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		10.020.000	7.890.000
Selskabsskat.....		372.692	7.678
Anden gæld.....		57.805	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.516.682</b>	<b>9.995.646</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.947.021</b>	<b>24.451.554</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.703.217</b>	<b>28.657.912</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	3.342.610	3.382.610
Forslag til resultatdisponering.....		762.900	762.900
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>4.105.510</b>	<b>4.145.510</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	428.692	7.678	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	61	0	
Regulering af udskudt skat.....	-213.063	823.749	
	<b>215.690</b>	<b>831.427</b>	

## Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje- domme	3
Kostpris 1. januar 2022.....	24.255.688	
Tilgang.....	954.526	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>25.210.214</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	3.744.312	
Årets værdireguleringer.....	1.045.474	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>4.789.786</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>30.000.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringseje- omme
Dagsværdi 31. december 2022.....	30.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.045.474

Selskabet har 4 investeringsejendomme, hvoraf 3 er beliggende i Haderslev og 1 er beliggende i Kolding.

Investeringsejendommene er blandet udlejning 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 3,49 % og 8,24 %. 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
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>					<b>3</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022			31/12 2021	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.748.908	233.155	10.278.304	14.205.648	
Deposita.....	914.586	0	0	735.260	
	<b>14.663.494</b>	<b>233.155</b>	<b>10.278.304</b>	<b>14.940.908</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på 11.735 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.955 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld på 0 tkr., er der udstedt skadeløsbrev på 3.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.000 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JK1 ApS for 2022 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.

## 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 acontoskatter.

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 nominel værdi.