

JKJ EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33590210

Kirke Søbyvej 86
5610 Assens

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

17/05/2022

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JKJ EJENDOMME ApS
Kirke Søbyvej 86
5610 Assens

CVR-nr: 33590210

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for JKJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Assens , den 16/05/2022

Direktion

Jan Kjær Johansen Boll

Knud Erik Banke Kristensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udøve virksomhed med drift af håndværksvirksomhed samt investering i ejendomme og i øvrigt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift anses for tilfredsstillende. Der forventes for det kommende år et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger, personaleudgifter og kapacitetsomkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		514.319	308.119
Resultat af ordinær primær drift		514.319	308.119
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-118.005	-89.386
Ordinært resultat før skat		396.314	218.733
Skat af årets resultat	2	-86.364	-48.121
Årets resultat		309.950	170.612
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		309.950	170.612
I alt		309.950	170.612

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		5.884.611	3.523.386
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.884.611	3.523.386
Anlægsaktiver i alt		5.884.611	3.523.386
Fremstillede varer og handelsvarer		0	100.000
Varebeholdninger i alt		0	100.000
Periodeafgrænsningsposter		12.857	0
Tilgodehavender i alt		12.857	0
Likvide beholdninger		48.586	366.289
Omsætningsaktiver i alt		61.443	466.289
AKTIVER I ALT		5.946.054	3.989.675

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.147.608	837.658
Egenkapital i alt		1.227.608	917.658
Hensættelse til udskudt skat		204.258	204.258
Hensatte forpligtelser i alt		204.258	204.258
Gæld til realkreditinstitutter		3.307.914	1.943.933
Gæld til banker		278.575	289.231
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.586.489	2.233.164
Gæld til realkreditinstitutter		129.329	89.433
Gæld til banker		10.554	10.146
Skyldig selskabsskat		86.364	38.879
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		234.690	136.610
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		466.762	359.527
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		927.699	634.595
Gældsforpligtelser i alt		4.514.188	2.867.759
PASSIVER I ALT		5.946.054	3.989.675

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt rente af mellemværende med anpartshaver med kr. 7.234 (2020 - kr. 7.050).

2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	86.364	38.879
Ændring af udskudt skat	0	9.242
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>86.364</u>	<u>48.211</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	2.594.939
Tilgang	2.361.225
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.956.164</u>
Værdireguleringer primo	928.447
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer ultimo	<u>928.447</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.884.611</u>

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommene bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt afkastkrav på mellem 8,0% og 12,0%.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 3.004 til betaling senere end 5 år efter statusdagen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på ialt t.kr. 3.437 er sikret med pant for t.kr. 3.680 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 5.042.

Gæld til banker på ialt t.kr. 289 er sikret med pant t.kr. 300 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 408.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0