

## **J.K.G. A/S**

**CVR-nr. 80 86 12 14**

### **Årsrapport for 2012/13**

**(36. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/12 2013

---

Jens Kristian Gravesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for J.K.G. A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellebæk, den 17. december 2013

### Direktion

Jens Kristian Gravesen

### Bestyrelse

Jens Kristian Gravesen

Jessie Gravesen

Mette Schou Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i J.K.G. A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for J.K.G. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Helsinge, den 17. december 2013

BJ Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J.K.G. A/S Hellebakken 8 3150 Hellebæk
	CVR-nr.: 80 86 12 14 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Stiftet: 25. marts 1977 Hjemsted: Helsingør
<b>Bestyrelse</b>	Jens Kristian Gravesen Jessie Gravesen Mette Schou Poulsen
<b>Direktion</b>	Jens Kristian Gravesen
<b>Revisor</b>	BJ Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab Smedevej 3 3200 Helsingør

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.K.G. A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2012/13 er aflagt i DKK.

### **Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl**

*Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom fra "almindeligt materielt anlægsaktiv" til investeringsejendom. Som konsekvens heraf er der ligeledes sket ændring af måling af selskabets realkreditgæld fra amortiseret kostpris til dagsværdi.*

*Praksisændringen har medført en ændret skønsmæssigt værdiansættelse af ejendommen på ialt t.kr. 82 samt en ændring af realkreditgælden på t.kr. 0. Ændringerne er foretaget primo regnskabsåret og sammenligningstal er tilpasset.*

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration m.v..

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevs- og obligationsbeholdning, der omfatter pantebreve og obligationer, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2012/2013</u> DKK.	<u>2011/2012</u> DKK.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>80.578</b>	<b>-220.707</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-58.513</u>	<u>-73.935</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>22.065</b>	<b>-294.642</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-27.299</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.234</b>	<b>-294.642</b>
Finansielle indtægter		11.973	13.736
Finansielle omkostninger		<u>-25.606</u>	<u>-34.122</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-18.867</b>	<b>-315.028</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-18.867</u></b>	<b><u>-315.028</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		96.000	96.000
Til overført resultat		<u>-114.867</u>	<u>-411.028</u>
		<b><u>-18.867</u></b>	<b><u>-315.028</u></b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2012/13 DKK.	2011/12 DKK.
Investeringsejendomme		1.400.000	1.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	224.130	224.130
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>224.130</b>	<b>224.130</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.624.130</b>	<b>1.624.130</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	15.094	25.735
Selskabsskat		4.515	12.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.609</b>	<b>37.970</b>
Værdipapirer		63.024	54.691
<b>Værdipapirer</b>		<b>63.024</b>	<b>54.691</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>198.554</b>	<b>399.647</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>281.187</b>	<b>492.308</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.905.317</b>	<b>2.116.438</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> DKK.	<u>2011/12</u> DKK.
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>31.702</u>	<u>146.568</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>531.702</u></b>	<b><u>646.568</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.174.299</u>	<u>1.147.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>1.174.299</u></b>	<b><u>1.147.000</u></b>
Anden gæld		103.316	226.870
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>199.316</u></b>	<b><u>322.870</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.373.615</u></b>	<b><u>1.469.870</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.905.317</u></b>	<b><u>2.116.438</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		
Hovedaktivitet	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2012/2013</u> DKK.	<u>2011/2012</u> DKK.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	20.000	30.475
Andre personaleomkostninger	<u>38.513</u>	<u>43.460</u>
	<b><u>58.513</u></b>	<b><u>73.935</u></b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-27.299</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-27.299</u>	<u>0</u>
	<b><u>-27.299</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	<u>1.482.465</u>
Kostpris ultimo	<u>1.482.465</u>
Værdireguleringer primo	<u>-82.465</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>-82.465</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u><u>1.400.000</u></u></b>

### 4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris primo	<u>239.916</u>
Kostpris ultimo	<u>239.916</u>
Nedskrivninger primo	<u>15.786</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>15.786</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u><u>224.130</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK.	DKK.
<b>5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>15.094</u>	<u>25.735</u>
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Udestående gæld	15.094	25.735
Lån optaget og indfriet i året	27.000	0
Lån tilbagebetalt i året	25.735	200.000
Rentefod (%)	10,20%	9,20%

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	146.569	646.569
Årets resultat	0	-18.867	-18.867
Foreslået udbytte	0	-96.000	-96.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>31.702</b>	<b>531.702</b>

Selskabskapitalen består af 50 aktier à nominelt DKK. 10.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	2012/13 DKK.	2011/12 DKK.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.006.391	1.034.451
Mellem 1 og 5 år	167.908	112.549
Langfristet del	1.174.299	1.147.000
Inden for et år	0	0
	<b>1.174.299</b>	<b>1.147.000</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.174.299 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2013 udgør kr. 1.400.000.

## Noter til årsrapporten

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Jens Kristian Gravesen

### 10 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af konsulentydelse og investering.