

EJENDOMSANPARTSSELSKABET JKJ

Bjarkesvej 1
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/11/2019

Kasper Kristiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSANPARTSSELSKABET JKJ
Bjarkesvej 1
4500 Nykøbing Sj

Telefonnummer: 59932930

CVR-nr: 28329628
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom samt udlejning heraf og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabet

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i regnskabsåret ikke været tilfredsstillende på grund af tab i forbindele med salg af ejendomme.

.....

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revisor.

Det er besluttet at fravælge revision for næste regnskabsår.

.....

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Indregning

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne 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.

Resultatopgørelse

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Andre driftsindtægter og – omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

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, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes til kostpris, med fradrag for

akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien på statusdagen vises i henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringen af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument indregnes direkte i resultatopgørelsen.

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 beregnes 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 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		631.228	772.172
Eksterne omkostninger		-147.775	-104.481
Bruttoresultat		483.453	667.691
Andre driftsomkostninger		-977.035	-85.306
Resultat af ordinær primær drift		-493.582	582.385
Andre finansielle indtægter		14.495	113.794
Øvrige finansielle omkostninger		-581.636	-443.966
Ordinært resultat før skat		-1.060.723	252.213
Skat af årets resultat		51.915	-48.578
Årets resultat		-1.008.808	203.635
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.008.808	203.635
I alt		-1.008.808	203.635

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		3.352.400	9.980.220
Materielle anlægsaktiver i alt		3.352.400	9.980.220
Udskudte skatteaktiver		115.811	
Finansielle anlægsaktiver i alt		115.811	
Anlægsaktiver i alt		3.468.211	9.980.220
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		730.550	6.748
Andre tilgodehavender		8.054	
Tilgodehavender i alt		738.604	6.748
Likvide beholdninger		448.659	
Omsætningsaktiver i alt		1.187.263	6.748
Aktiver i alt		4.655.474	9.986.968

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	126.000
Overkurs ved emission			7.658
Overført resultat		-187.261	-130.757
Egenkapital i alt		-57.261	2.901
Hensættelse til udskudt skat			76.178
Hensatte forpligtelser i alt			76.178
Gæld til realkreditinstitutter		1.486.768	6.135.877
Gæld til banker			494.065
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		163.212	895.611
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.649.980	7.525.553
Gæld til realkreditinstitutter		658.515	305.604
Gæld til banker		239.118	284.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.849	259.038
Skyldig selskabsskat		157.352	64.424
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.785.853	1.280.522
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		108.982	163.408
Periodeafgrænsningsposter		13.086	24.873
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.062.755	2.382.336
Gældsforpligtelser i alt		4.712.735	9.907.889
Passiver i alt		4.655.474	9.986.968

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Indbetalt registreret kapital mv.	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	-123.099		2.901
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	4.000			4.000
Kapitalforhøjelse			944.646	944.646
Årets resultat		-1.008.808		-1.008.808
Egenkapital, ultimo	130.000	-1.131.907	944.646	-57.261

Anpartskapitalen er den 14/3 2019 forhøjet med dkr. 4.000 til dkr. 130.000. Ændringen fremgår af vedtægterne.

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituter, 2.145 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 3.352 tkr.

Der henvises til ejendommens tingbog for øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0