

EJENDOMSANPARTSSELSKABET JKJ

Bjarkesvej 1
4500 Nykøbing Sj

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

23/11/2018

Kasper Kristiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSANPARTSSELSKABET JKJ
Bjarkesvej 1
4500 Nykøbing Sj

Telefonnummer: 59932930
CVR-nr: 28329628
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark A/S
Ahlgade 20 - 24
4300 Holbæk
DK Danmark

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2017 til 30. juni 2018 for:

Ejendomsanpartsselskabet JKJ

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det undertegnedes opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Undertegnede anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Nykøbing Sjælland, den 14/11/2018

Direktion

Jesper Pilegaard Nielsen
Direktør

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.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

.....

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.

.....

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Nettoomsætning		772.172	777.614
Eksterne omkostninger		-104.481	-97.045
Bruttoresultat		667.691	680.569
Andre driftsomkostninger		-85.306	-78.281
Resultat af ordinær primær drift		582.385	602.288
Andre finansielle indtægter		113.794	463.479
Øvrige finansielle omkostninger		-443.966	-449.045
Ordinært resultat før skat		252.213	616.722
Skat af årets resultat		-48.578	-65.130
Årets resultat		203.635	551.592
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		203.635	551.592
I alt		203.635	551.592

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		9.980.220	9.980.220
Materielle anlægsaktiver i alt		9.980.220	9.980.220
Anlægsaktiver i alt		9.980.220	9.980.220
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.748	2.102
Tilgodehavender i alt		6.748	2.102
Omsætningsaktiver i alt		6.748	2.102
Aktiver i alt		9.986.968	9.982.322

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overkurs ved emission		7.658	7.658
Overført resultat		-130.757	-334.392
Egenkapital i alt		2.901	-200.734
Hensættelse til udskudt skat		76.178	63.878
Hensatte forpligtelser i alt		76.178	63.878
Gæld til realkreditinstitutter		6.135.877	6.402.989
Gæld til banker		494.065	532.618
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		895.611	748.136
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.525.553	7.683.743
Gæld til realkreditinstitutter		305.604	300.400
Gæld til banker		284.467	267.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		259.038	254.729
Skyldig selskabsskat		64.424	65.206
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.280.522	1.390.609
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		163.408	136.408
Periodeafgrænsningsposter		24.873	20.522
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.382.336	2.435.435
Gældsforpligtelser i alt		9.907.889	10.119.178
Passiver i alt		9.986.968	9.982.322

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	7.658	-334.392	-200.734
Årets resultat	203.635			203.635
Egenkapital, ultimo	329.635	7.658	-334.392	2.901

Anpartskapitalen har ikke være ændret siden stiftelsen

Noter

1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituter, 6.135 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 9.980 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på kr. 494 tkr. og kassekredit er der udstedt ejerpantebrev til Nordea Bank på kr. 650 tkr.

Der henvises til ejendommens tingbog for øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.