

JM Gruppen A/S

Fabrikvej 5, 8260 Viby J.
CVR-nr. 18 40 51 48

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.03.16

Jens Jerslev
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

JM Gruppen A/S
Fabrikvej 5
8260 Viby J.
Telefon: 86 28 28 44
Telefax: 86 28 28 43
Hjemsted: Viby J.
CVR-nr.: 18 40 51 48

Bestyrelse

Advokat Jens Jerslev, formand
Advokat Keld Nomanni
Jette Samuelson
Frederik Studier

Direktion

Administrerende direktør Christian Samuelson

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for JM Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J., den 16. marts 2016

Direktionen

Christian Samuelsen
Administrerende direktør

Bestyrelsen

Advokat Jens Jerslev
Formand

Advokat Keld Nomanni

Jette Samuelsen

Frederik Studier

Til kapitalejerne i JM Gruppen A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for JM Gruppen A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 16. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normalindtjening. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en gennemsnitlig afkastprocent på ca. 8,9 og en budgetteret normalindtjening på t.DKK 2.871. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og normalindtjeningen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Normal- indtjening t.DKK	Afkastprocent		
	8,74	8,90	9,04
2.861	32.718	32.166	31.633
2.871	32.832	32.279	31.743
2.881	32.947	32.391	31.854

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -125.760 mod DKK 140.769 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.556.242.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Der forventes et væsentligt bedre resultat i 2016.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	2.531.623	2.568.913
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-180.000	-2.187.033
	Resultat af primær drift	2.351.623	381.880
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.795.518	0
	Andre finansielle indtægter	24.755	29.568
2	Andre finansielle omkostninger	-219.803	-207.994
	Finansielle poster i alt	-1.990.566	-178.426
	Resultat før skat	361.057	203.454
3	Skat af årets resultat	-486.817	-62.685
	Årets resultat	-125.760	140.769

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	Overført resultat	-125.760	-1.859.231
	I alt	-125.760	140.769

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	32.278.692	32.458.693
4	Materielle anlægsaktiver i alt	32.278.692	32.458.693
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	50.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	50.000
	Anlægsaktiver i alt	32.278.692	32.508.693
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.814.762	0
	Tilgodehavende selskabsskat	38.180	0
	Tilgodehavender i alt	3.852.942	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	141.952	121.728
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	141.952	121.728
	Likvide beholdninger	1.160.303	1.733.104
	Omsætningsaktiver i alt	5.155.197	1.854.832
	Aktiver i alt	37.433.889	34.363.525

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	21.556.242	21.682.002
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
6	Egenkapital i alt	23.556.242	25.682.002
	Hensættelser til udskudt skat	2.631.000	2.507.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.631.000	2.507.000
	Gæld til realkreditinstitutter	3.405.618	3.737.731
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.405.618	3.737.731
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	332.112	319.528
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.482.803	1.482.803
	Selskabsskat	0	220.387
	Anden gæld	6.026.114	414.074
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.841.029	2.436.792
	Gældsforpligtelser i alt	11.246.647	6.174.523
	Passiver i alt	37.433.889	34.363.525

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelses- tidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelses- tidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstids- punktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses- tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelses- tidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en in- dividuel vurdering af aktivets brugstid.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsvæ- rdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvend- elsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,9 og en nettoleje på t.DKK 2.871. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.DKK	Afkastprocent				
	8,59	8,74	8,90	9,04	9,19
2.861	33.289	32.718	32.166	31.633	31.117
2.871	33.405	32.832	32.279	31.743	31.225
2.881	33.522	32.947	32.391	31.854	31.334

2. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	219.803	207.994
I alt	219.803	207.994

3. Skatter

Årets aktuelle skat	362.817	380.387
Årets udskudte skat	124.000	-317.702
I alt	486.817	62.685

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	32.495.067
Kostpris pr. 31.12.15	32.495.067
Opskrivninger pr. 31.12.14	-36.375
Opskrivninger i året	-180.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	-216.375
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	32.278.692

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 2.871 og en afkastprocent på 8,9. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 31.12.14	50.000
Kostpris pr. 31.12.15	50.000
Årets resultat	-1.795.518
Opskrivninger pr. 31.12.15	-1.795.518
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.745.518
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.745.518
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0
Navn	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder:	
Anpartsselskabet Bodøvej 5 Horsens, Viby J	100%

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	2.000.000	23.541.233	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.859.231	2.000.000
Saldo pr. 31.12.14	2.000.000	21.682.002	2.000.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	2.000.000	21.682.002	2.000.000
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-125.760	0
Saldo pr. 31.12.15	2.000.000	21.556.242	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000.000	1

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	332.112	1.941.129	3.737.730	4.057.259

8. Sikkerhedsstillelser

Udover prioritetsgæld på DKK 3.737.730 er der i selskabets ejendomme, deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld.

Nominal værdi af ejerpantebreve og skadesløsbreve er DKK 7.000.000.