

JM Danmark A/S

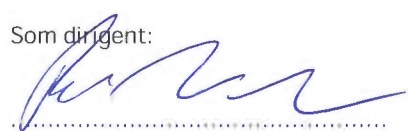
Nyropsgade 14, 1602 København V

CVR-nr. 21 41 02 33

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JM Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016
Direktion:



Per-Anders Olsson
direktør

Bestyrelse:



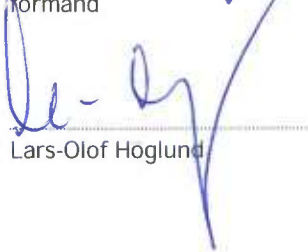
Martin Asp
formand



Susanne Persson



Peter Kindstrand



Lars-Olof Hoglund



Per-Anders Olsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JM Danmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JM Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 31. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JM Danmark A/S
Adresse, postnr., by	Nyropsgade 14, 1602 København V
CVR-nr.	21 41 02 33
Stiftet	1. januar 1998
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.jmdanmark.dk
E-mail	jm@jmdanmark.dk
Telefon	33 45 70 00
Bestyrelse	Martin Asp, formand Susanne Persson Peter Kindstrand Lars-Olof Höglund Per-Anders Olsson
Direktion	Per-Anders Olsson, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Handelsbanken Amaliegade 3, 1256 København K

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

JM Danmarks hovedaktivitet er at udvikle og sælge nyproducerede ejendomme til boligformål med primær vægt på ejerlejligheder. Udviklingen af boligprojekter sker med udgangspunkt i de af selskabet erhvervede byggegrunde/udviklingsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 75.440.778 kr. mod 56.037.191 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -23.680.256 kr. mod -17.248.301 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 3.903.114 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af en nedskrivning af selskabets varebeholdning til nettorealiserings-værdi på ca. 16 mio. kr.. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt efter de givne omstændigheder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

JM Danmarks danske aktiviteter er stort set afviklet i løbet af året. De resterende projekter mv. forventes endeligt afviklet i løbet af 2016, hvorefter selskabet vil være uden aktivitet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	75.440.778	56.037.191
	Produktionsomkostninger	-93.843.972	-52.971.632
	Bruttoresultat	-18.403.194	3.065.559
	Administrationsomkostninger	-8.807.103	-10.511.162
	Resultat af ordinær primær drift	-27.210.297	-7.445.603
	Andre driftsindtægter	10.173.240	0
	Resultat af primær drift	-17.037.057	-7.445.603
	Finansielle indtægter	2.925	0
	Finansielle omkostninger	-6.646.124	-9.802.698
	Resultat før skat	-23.680.256	-17.248.301
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-23.680.256	-17.248.301
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-23.680.256	-17.248.301
		-23.680.256	-17.248.301

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indr	0	120.000
	Andre tilgodehavender	328.849	323.009
		<u>328.849</u>	<u>443.009</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>328.849</u>	<u>443.009</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	18.000.000	365.913.767
		<u>18.000.000</u>	<u>365.913.767</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	7.718	4.579.999
	Periodeafgrænsningsposter	0	461.092
		<u>7.718</u>	<u>5.041.091</u>
	Likvide beholdninger	<u>663.348</u>	<u>3.440</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.671.066</u>	<u>370.958.298</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>18.999.915</u></u>	<u><u>371.401.307</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
3	Selskabskapital	20.000.000	20.000.000
	Overført resultat	-16.096.886	7.583.370
	Egenkapital i alt	<u>3.903.114</u>	<u>27.583.370</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	10.610.000	17.595.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.610.000</u>	<u>17.595.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	316.850.906
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.153.764	5.743.873
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	186.344
	Anden gæld	3.333.037	3.441.814
		<u>4.486.801</u>	<u>326.222.937</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.486.801</u>	<u>326.222.937</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.999.915</u>	<u>371.401.307</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

6 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	20.000.000	7.583.370	27.583.370
Årets resultat	0	-23.680.256	-23.680.256
Egenkapital 31. december 2015	<u>20.000.000</u>	<u>-16.096.886</u>	<u>3.903.114</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM Danmark A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra salg af boliger og hertil relaterede ydelser samt grunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de generelle kriterier er opfyldt, herunder at levering og risikoovergang har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Beløbet kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, herunder gager og finansieringsomkostninger, der er afholdt for at opnå og dermed er henførbare til årets omsætning. Endvidere indregnes hensættelser til imødegåelse af tab på projekter, hensættelser til imødegåelse af prisreduktioner på færdigproducerede boliger (nedskrivninger til nettorealisationsværdi) samt hensættelser til imødegåelse af krav vedrørende afsluttede byggerier.

Administrationsomkostninger

Salgs- og administrationsomkostninger indeholder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, autodrift, kontorlokaler, kontoromkostninger mv., herunder afskrivninger. Omkostninger, henførbare til salgs- og markedsføringsmæssige aktiviteter, er ligeledes medtaget under administrationsomkostninger og præsenteres således ikke særskilt som "distributionsomkostninger". Årsagen hertil er, at der for de nævnte omkostninger - som følge af virksomhedens organisatoriske struktur - ikke kan foretages en reel måling, som muliggør en direkte opsplitning mellem "distributionsomkostninger" og "administrationsomkostninger".

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien, der typisk vil relatere sig til beholdning af usolgte boliger i afsluttede byggerier, opgøres som summen af de fremtidige salgsindtægter, som beholdningen på balancedagen forventes at indbringe som led i normal drift og fastsat under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris med fradrag for de til salget beregnede omkostninger.

Udvikling:

Projekter under udvikling omfatter projekter, hvor byggeriet endnu ikke er igangsat. Kostprisen defineres her som købesummen for byggegrunde/ejendomme samt direkte og indirekte omkostninger medgået til udvikling af projekterne.

Produktion:

For projekter, hvor byggeriet er igangsat, defineres kostprisen som under udvikling med tillæg af direkte og indirekte omkostninger i relation til byggeprocessen, herunder primært entrepriseomkostninger, projektledelse og finansiering.

Afsluttet:

Som udgangspunkt måles beholdningen af usolgte boliger mv. til den kostpris, der kan opgøres med udgangspunkt i det afsluttede byggeri. Såfremt nettorealiseringsværdien vurderes at være lavere, anvendes denne, jf. ovenfor.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

2 Finansielle anlægsaktiver

Oplysninger om dattervirksomhedens navn, hjemsted og retsform er udeladt, idet at datterselskaberne er solgt i løbet af året.

kr.	2015	2014
3 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 20.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	20.000.000	20.000.000
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	20.000.000	20.000.000	0	0	0
Kapitalforhøjelse	0	0	130.000.000	130.000.000	130.000.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-110.000.000	0	0
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	<u>130.000.000</u>	<u>130.000.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for diverse forpligtelser, bl.a. betalinger i forbindelse med grundkøb, er der udstedt garantier af kredit-/forsikringsinstitutter for i alt kr. 22.500.000.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2015	2014
Leje- og leasingforpligtelser	<u>344.807</u>	<u>519.000</u>

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeoplysnelse med i alt kr. 211.337 (mod kr. 204.000 i 2014) i uopsigelige huslejekontrakter. Endvidere omfattes forpligtelser i operationelle leasingkontrakter på biler og IT-udstyr på i alt kr. 133.470 (mod kr. 315.000 i 2014).

6 Nærtstående parter

JM Danmark A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
JM AB	Gustav III's Boulevard 64, Solna, S-169 82 Stockholm	www.jm.se

