

JCM Ejendomme ApS

Nørre Voldgade 21A, st. tv.

1358 København K

CVR-nr. 26 10 96 98

Årsrapport 2015

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 3/3 2016

Jan Christian Møgelberg Hansen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JCM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2016

Direktion

Jan Christian Møgelberg Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JCM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JCM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 3. marts 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Michael Bach
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

JCM Ejendomme ApS
Nørre Voldgade 21A, st. tv.
1358 København K
Hjemmeside: www.jcmejendomme.dk
CVR-nr.: 26 10 96 98
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 30. maj 2001
Hjemsted: København

Direktion

Jan Christian Møgelberg Hansen

Revision

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og drift af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.822.200, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 55.250.822.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JCM Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til drift, vedligeholdelse og administration. Omkostningsrefusioner i relation til erhvervslejemålenes varmeregnskaber og særlige vedligeholdelsesposter indgår i driftsomkostningerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

Selskabet er sambeskattet med JCM Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen matr. nr. 73, Nørrevold

Ejendommen matr. nr. 73, Nørrevold udgør investeringer i grund og bygning med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Ejendommen matr. nr. 73, Nørrevold måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen matr. nr. 73, nørrevold til dagsværdi. Værdireguleringer af ejendommen matr. nr. 73, nørrevold indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som ejendommen matr. nr. 73, nørrevold.

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 ejendommen matr. nr. 73, nørrevold er pr. 31. december 2015 er for ejendommen opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 gældsmetode 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.

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 23,5%.

Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.535.573	3.944.167
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.676.231</u>	<u>-1.109.209</u>
Bruttoresultat		2.859.342	2.834.958
Personaleomkostninger	1	<u>-1.150.666</u>	<u>-1.227.214</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.708.676	1.607.744
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-106.980	-106.980
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	<u>1.275.942</u>	<u>3.396.844</u>
Resultat før finansielle poster		2.877.638	4.897.608
Finansielle indtægter	3	19.283	37.141
Finansielle omkostninger	4	<u>-762.205</u>	<u>-619.676</u>
Resultat før skat		2.134.716	4.315.073
Skat af årets resultat	5	<u>687.484</u>	<u>-222.510</u>
Årets resultat		<u>2.822.200</u>	<u>4.092.563</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.822.200</u>	<u>4.092.563</u>
		<u>2.822.200</u>	<u>4.092.563</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	7		
Ejendommen matr. nr. 73, Nørrevold	6	103.979.000	102.635.000
Biler		<u>206.365</u>	<u>313.345</u>
		<u>104.185.365</u>	<u>102.948.345</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>104.185.365</u>	<u>102.948.345</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		358.848	0
Andre tilgodehavender		<u>31.873</u>	<u>107.899</u>
		<u>390.721</u>	<u>107.899</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>1.418.549</u>	<u>1.526.054</u>
		<u>1.418.549</u>	<u>1.526.054</u>
Likvide beholdninger		<u>2.271.252</u>	<u>1.604.893</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.080.522</u>	<u>3.238.846</u>
AKTIVER I ALT		<u>108.265.887</u>	<u>106.187.191</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	8		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>55.125.822</u>	<u>52.303.622</u>
Egenkapital i alt		<u>55.250.822</u>	<u>52.428.622</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>18.708.873</u>	<u>19.620.947</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>18.708.873</u>	<u>19.620.947</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	9		
Gæld til realkreditinstitutter		29.934.944	15.595.763
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>15.080.146</u>
		<u>29.934.944</u>	<u>30.675.909</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	9		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		466.560	227.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.656	187.490
Selskabsskat		224.590	186.568
Anden gæld		<u>3.495.442</u>	<u>2.860.071</u>
		<u>4.371.248</u>	<u>3.461.713</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.306.192</u>	<u>34.137.622</u>
PASSIVER I ALT		<u>108.265.887</u>	<u>106.187.191</u>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.139.507	1.217.902
Andre personaleomkostninger	<u>11.159</u>	<u>9.312</u>
	<u>1.150.666</u>	<u>1.227.214</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>1.344.000</u>	<u>3.486.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.344.000</u>	<u>3.486.000</u>
	<u>-68.058</u>	<u>-89.156</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-68.058</u>	<u>-89.156</u>
	<u>1.275.942</u>	<u>3.396.844</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>19.283</u>	<u>37.141</u>
	<u>19.283</u>	<u>37.141</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	41.507	310.349
Andre finansielle omkostninger	<u>720.698</u>	<u>309.327</u>
	<u>762.205</u>	<u>619.676</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	224.590	186.568
Årets udskudte skat	<u>-912.074</u>	<u>35.942</u>
	<u>-687.484</u>	<u>222.510</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Ejendommen matr. nr. 73, Nørrevold
Kostpris 1. januar 2015		<u>39.117.027</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>39.117.027</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		63.517.973
Årets værdireguleringer		<u>1.344.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>64.861.973</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>103.979.000</u>
Anvendt afkastprocent i budgetperioden		<u>6,25</u>
Anvendt afkastprocent i terminalperioden		<u>4,00</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Biler
Kostpris 1. januar 2015	<u>534.900</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>534.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	221.555
Årets afskrivninger	<u>106.980</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>328.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>206.365</u></u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	52.303.622	52.428.622
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.822.200</u>	<u>2.822.200</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>55.125.822</u>	<u>55.250.822</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.823.347	30.401.504	466.560	27.614.064
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>15.080.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>30.903.493</u>	<u>30.401.504</u>	<u>466.560</u>	<u>27.614.064</u>

Noter til årsregnskabet

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 30.401.504, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 103.979.000.

11 Eventualposter mv.

Sambeskatning

Selskabet hæfter alene for selskabets egen skatteforpligtelse. Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter og renter i sambeskatningskredsen.