

# **JMH Ejendomme ApS**

Zeniavej 6, 2630 Taastrup

**CVR-nr. 26 12 43 60**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

**Jørn Mølgaard Hansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JMH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 24. maj 2019

### **Direktion**

Jørn Mølgaard Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i JMH Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Winther Rasmussen**

statsautoriseret revisor  
mne28708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JMH Ejendomme ApS Zeniavej 6 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 26 12 43 60 Stiftet: 1. januar 1985 Hjemsted: Høje-Taastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørn Mølgaard Hansen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Danmark, Grønjordsvej 10, 0900 København C
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Ternstrøm, Hovedgaden 423, 2640 Hedehusene
<b>Modervirksomhed</b>	HM-Finans ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handelsudlejnings- og administrationsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 412 t.kr. mod 395 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11 t.kr. mod 18 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JMH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Indregningen er eksklusiv moms og afgifter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	Brugstid 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultat opgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JMH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 skattemæssigt 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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>411.970</b>	<b>395</b>
1 Personaleomkostninger	-242.929	-254
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-114.552	-89
<b>Driftsresultat</b>	<b>54.489</b>	<b>52</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-69.398	-81
<b>Resultat før skat</b>	<b>-14.909</b>	<b>-29</b>
Skat af årets resultat	3.440	47
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.469</b>	<b>18</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	18
Disponeret fra overført resultat	-11.469	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-11.469</b>	<b>18</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	3.222.724	3.254
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	180.190	265
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.402.914</u>	<u>3.519</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.402.914</u></b>	<b><u>3.519</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.526	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.526</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	67.210	269
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>74.736</u></b>	<b><u>269</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.477.650</u></b>	<b><u>3.788</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	125.000	125
5	1.058.524	1.070
	<b>1.183.524</b>	<b>1.195</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	362.727	375
	<b>362.727</b>	<b>375</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	1.393.401	1.466
	1.393.401	1.466
	75.964	75
	20.800	24
	343.901	559
	97.333	94
	537.998	752
	<b>1.931.399</b>	<b>2.218</b>
	<b>3.477.650</b>	<b>3.788</b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	232.773	245
Andre omkostninger til social sikring	10.156	9
	<b>242.929</b>	<b>254</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.060	34
Andre finansielle omkostninger	43.338	47
	<b>69.398</b>	<b>81</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.472.100	3.472
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.472.100</b>	<b>3.472</b>
Af- og nedskrivninger primo	-218.204	-187
Årets af-/nedskrivninger	-31.172	-31
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-249.376</b>	<b>-218</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.222.724</b>	<b>3.254</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	4.050.000	4.050.000

## Noter

---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	333.522	30
Tilgang i årets løb	0	319
Afgang i årets løb	0	-15
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>333.522</b>	<b>334</b>
Af- og nedskrivninger primo	-69.952	-7
Årets af-/nedskrivninger	-83.380	-66
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	4
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-153.332</b>	<b>-69</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>180.190</b>	<b>265</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.069.993	1.052
Årets overførte overskud eller underskud	-11.469	18
	<b>1.058.524</b>	<b>1.070</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.469.365	1.541
Heraf forfalder inden for 1 år	-75.964	-75
	<b>1.393.401</b>	<b>1.466</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for nominel gæld til realkreditinstitutter, 1.533 t.kr, hvis amortiserede kostpris er indregnet med 1.469 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.223 t.kr.		

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HM Finans ApS, CVR-nr. 45092410 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.