

# **JMH Ejendomme ApS**

Zeniavej 6, 2630 Taastrup

CVR-nr. 26 12 43 60

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2017.



---

Jørn Mølgaard Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 28. april 2017

**Direktion**



Jørn Mølgaard Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. april 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



**Michael Winther Rasmussen**  
statsautoriseret revisor

## 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>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S, Hovedvejen 112, 2600 Glostrup
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Ternstrøm, Hovedgaden 423, 2640 Hedehusene
<b>Modervirksomhed</b>	HM-Finans ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter som hidtil handelsudlejnings- og administrationsvirksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 338 t.kr. mod 352 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 47 t.kr. mod 146 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.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsudgifter og administrationsomkostninger.

### **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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender 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.

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**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>337.725</b>	<b>352</b>
1 Personaleomkostninger	-118.690	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.098	-31
<b>Driftsresultat</b>	<b>178.937</b>	<b>321</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-110.663	-121
<b>Resultat før skat</b>	<b>68.274</b>	<b>200</b>
Skat af årets resultat	-21.582	-54
<b>Årets resultat</b>	<b>46.692</b>	<b>146</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	46.692	146
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.692</b>	<b>146</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	3.285.068	3.316
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.142	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.307.210</u>	<u>3.316</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.307.210</u></b>	<b><u>3.316</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.296	0
	Tilgodehavender i alt	<u>12.296</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	598.924	586
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>611.220</u></b>	<b><u>586</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.918.430</u></b>	<b><u>3.902</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	1.052.271	1.005
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.177.271</b>	<b>1.130</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	417.688	418
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>417.688</b>	<b>418</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.561.759	1.615
	Deposita	0	20
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.561.759	1.635
	Kortfristet del af langfristet gæld	50.000	74
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.558	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	608.090	523
	Selskabsskat	21.582	54
	Anden gæld	57.482	46
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	761.712	719
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.323.471</b>	<b>2.354</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.918.430</b>	<b>3.902</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	117.514	0
Andre omkostninger til social sikring	1.176	0
	<b>118.690</b>	<b>0</b>
<b>2. 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	-155.860	-125
Årets af-/nedskrivninger	-31.172	-31
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-187.032</b>	<b>-156</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.285.068</b>	<b>3.316</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	4.050.000	4.050.000
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	29.522	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.522</b>	<b>0</b>
Årets af-/nedskrivninger	-7.380	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-7.380</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.142</b>	<b>0</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.005.579	859
Årets overførte overskud eller underskud	46.692	146
	<b>1.052.271</b>	<b>1.005</b>

**Noter**

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.611.759	1.689
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.000</u>	<u>-74</u>
	<b><u>1.561.759</u></b>	<b><u>1.615</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.411.759</u>	<u>1.486</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.682 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.285 t.kr.