

Strandvejen 29   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

**JM Ejendomme ApS**  
**c/o Salling Ejendomsadministration**

**Silkeborgvej 2, 3**  
**8000 Aarhus C**

**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2016

---

Dirigent

**CVR-nr. 26 19 31 84**

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for JM Ejendomme ApS, c/o Salling Ejendomsadministration.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den / 2016

### Direktion

Svend Eberhard Møller

Lars Erik Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne af JM Ejendomme ApS c/o Salling Ejendomsadministration

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JM Ejendomme ApS, c/o Salling Ejendomsadministration 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 vores revision 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 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. 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.

Aarhus N, den     /     2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 31262089

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JM Ejendomme ApS c/o Salling Ejendomsadministration Silkeborgvej 2, 3 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 26 19 31 84 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Svend Eberhard Møller Lars Erik Jensen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på t.kr. 913. Årets resultat er påvirket af opskrivning på ejendomme samt ændring af regnskabspraksis. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for JM Ejendomme ApS, c/o Salling Ejendomsadministration for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 3.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en ændring af årets resultat før skat med tkr. -604. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. 132, hvorefter årets resultat efter skat ændres med tkr. -472. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 ændres med tkr. -367.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Såfremt der foreligger eksterne vurderinger på ejendommene, benyttes disse til værdiansættelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt forventninger for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommen er beliggende i.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>668.859</b>	<b>744.986</b>
Andre driftsomkostninger	-4.090	-197.505
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>664.769</b>	<b>547.481</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.193.023	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.857.792</b>	<b>547.481</b>
Andre finansielle indtægter	19.114	3.927
Andre finansielle omkostninger	-704.556	-273.461
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.172.350</b>	<b>277.947</b>
Skat af årets resultat	-259.803	-59.821
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>912.547</b>	<b>218.126</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	800.000
Overført resultat	912.547	-581.874
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>912.547</b>	<b>218.126</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2015	2014
1 Grunde og bygninger	25.498.596	18.919.320
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.498.596</b>	<b>18.919.320</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>25.498.596</b>	<b>18.919.320</b>
Selskabsskat	20.783	0
Andre tilgodehavender	1.057	34.964
<b>Tilgodehavender</b>	<b>21.840</b>	<b>34.964</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>462.641</b>	<b>119.160</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>484.481</b>	<b>154.124</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>25.983.077</b>	<b>19.073.444</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.100.875	5.188.328
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>6.225.875</b>	<b>5.313.328</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.306.847	1.056.892
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.306.847</b>	<b>1.056.892</b>
Gæld til realkreditinstitutter	17.389.831	11.779.179
Modtagne forudbetalinger fra lejere	283.134	231.525
Deposita	305.470	231.525
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.978.435</b>	<b>12.242.229</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	372.143	414.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.380	17.237
Selskabsskat	0	28.191
Anden gæld	82.397	805
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>471.920</b>	<b>460.995</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>18.450.355</b>	<b>12.703.224</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>25.983.077</b>	<b>19.073.444</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2015	14.170.288
Årets tilgang	5.263.530
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>19.433.818</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	4.871.755
Opskrivninger	1.193.023
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>6.064.778</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>25.498.596</b>

	31/12-2014	Regnskabspraksis	Ændring 1/1 2015	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
<b>2 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000	0	125.000
Overført resultat	5.083.895	104.433	5.188.328	912.547	6.100.875
	<b>5.208.895</b>	<b>104.433</b>	<b>5.313.328</b>	<b>912.547</b>	<b>6.225.875</b>

## Noter

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	12.193.941	17.761.974	372.143	15.884.564
Modtagne forudbetalinger fra lejere	231.525	283.134	0	0
Deposita	231.525	305.470	0	0
	<b>12.656.991</b>	<b>18.350.578</b>	<b>372.143</b>	<b>15.884.564</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. t.kr. 18.644 er der taget pant i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme er t.kr. 25.499.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Erik Jensen

### direktør

På vegne af: JM Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-698892355780

IP: 85.191.98.71

01-06-2016 kl. 09:56:03 UTC

NEM ID 

## Svend Eberhard Møller

### adm. direktør

På vegne af: JM Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-127971115964

IP: 93.165.159.66

01-06-2016 kl. 10:37:58 UTC

NEM ID 

## Svend Eberhard Møller

### direktør

På vegne af: JM Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-127971115964

IP: 93.165.159.66

01-06-2016 kl. 10:37:58 UTC

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

### statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-792171212572

IP: 80.62.117.101

01-06-2016 kl. 11:05:05 UTC

NEM ID 

## Svend Eberhard Møller

### dirigent

På vegne af: JM Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-127971115964

IP: 93.165.159.66

01-06-2016 kl. 11:35:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PIUGI-C70BG-Z5D13-HGM6J-HEZWT-4JU7S

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>