



# JM Building ApS

Krakavej 15  
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 09 78 59

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. marts 2019

---

Michael Bo Andersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JM Building ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 4. marts 2019

### **Direktion**

Michael Bo Andersen  
direktør

Jannick Hougaard  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i JM Building ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JM Building ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Hørsholm, den 4. marts 2019

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 88 68 71

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33775

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JM Building ApS  
Krakavej 15  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28 09 78 59

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 24. august 2004

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Michael Bo Andersen, direktør  
Jannick Hougaard, direktør

### Revisor

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Lyngsø Alle 3  
2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje en erhvervsejendom til brug for stifterne eller dertil knyttede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM Building ApS for 2018 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 2018 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0 %
Installationer	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>251.458</b>	<b>213.531</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-116.569</u>	<u>-116.567</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>134.889</b>	<b>96.964</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-13.041</u>	<u>-30.362</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>121.848</b>	<b>66.602</b>
Skat af årets resultat	2	<u>25.568</u>	<u>-14.984</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>147.416</u></b>	<b><u>51.618</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>147.416</u>	<u>51.618</u>
		<b><u>147.416</u></b>	<b><u>51.618</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.700.000</u>	<u>1.787.706</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.700.000</b></u>	<u><b>1.787.706</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.700.000</b></u>	<u><b>1.787.706</b></u>
Andre tilgodehavender		19.162	19.162
Udskudt skatteaktiv		0	32.688
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.600</u>	<u>9.943</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>28.762</b></u>	<u><b>61.793</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>199.043</b></u>	<u><b>329.268</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>227.805</b></u>	<u><b>391.061</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.927.805</b></u></u>	<u><u><b>2.178.767</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.582.513	0
Overført resultat		880.023	732.606
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>2.587.536</u></b>	<b><u>857.606</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		408.369	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>408.369</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		584.576	814.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>584.576</u></b>	<b><u>814.755</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	230.178	230.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	28.477
Selskabsskat		14.538	59.087
Anden gæld		81.608	188.499
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>347.324</u></b>	<b><u>506.406</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>931.900</u></b>	<b><u>1.321.161</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.927.805</u></b>	<b><u>2.178.767</u></b>
Leje- og leasingforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>13.041</u>	<u>30.362</u>
	<b><u>13.041</u></b>	<b><u>30.362</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.538	20.275
Årets udskudte skat	-5.293	-5.291
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-52.813</u>	<u>0</u>
	<b><u>-25.568</u></b>	<b><u>14.984</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>3.331.259</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>3.331.259</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		0
Årets opskrivninger		<u>2.028.863</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>2.028.863</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		1.543.553
Årets afskrivninger		<u>116.569</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>1.660.122</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>3.700.000</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		<u>1.671.137</u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	0	732.607	857.607
Årets opskrivning	0	1.582.513	0	1.582.513
Årets resultat	0	0	147.416	147.416
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.582.513</b>	<b>880.023</b>	<b>2.587.536</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	814.755	584.576	230.178	0
	<b>814.755</b>	<b>584.576</b>	<b>230.178</b>	<b>0</b>

### 6 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing  
Samlede fremtidige leasingydelser:

	2018 kr.	2017 kr.
Inden for et år	16.880	16.880
Mellem 1 og 5 år	33.760	50.640
	<b>50.640</b>	<b>67.520</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 815 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 3.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 500 i ovenstående grunde og bygninger som sikkerhed for bankgæld, der pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 0.

# PENNEO

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

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

## Jannick Hougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-742959964694

IP: 131.164.xxx.xxx

2019-03-11 15:40:32Z

NEM ID 

## Michael Bo Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-721278651631

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-03-11 20:25:37Z

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe

Registreret revisor

På vegne af: Verum Cura

Serienummer: CVR:39886871-RID:19242619

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-03-11 21:14:52Z

NEM ID 

## Michael Bo Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721278651631

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-03-12 14:21:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VKHIT-8Z047-T6C16-67N82-Z3NZP-PPXGH

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](mailto: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>