

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

JMBH Holding ApS

Margrethe Alle 3
2950 Vedbæk

Årsrapport 1/1 - 31/12 2017

12. regnskabsår

CVR-nr : 29 18 19 93

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Mikael Holmelin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: JMBH Holding ApS
Margrethe Alle 3
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 29 18 19 93
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2017

Direktion

Mikael Holmelin

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:**

Michel Mandrup

Datterselskaber

Holmelin Properties ApS, Kgs. Lyngby

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2017, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. maj 2018

I direktionen

Mikael Holmelin

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af JMBH Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JMBH Holding ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017 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 revisors 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.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2018
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er holdingselskab og investeringselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har anvendt reglerne for regnskabsklasse C for posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordsjælland	kr. 1.500 - kr. 1.600	3,0% - 4,0%

Anvendt regnskabspraksis

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at selskabet skal indfri forpligtelsen.

Regnskabsposten omfatter hensættelse for indeståelseserklæring for datterselskab, Holmelin Properties ApS.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2017**

<u>Note</u>	2017	2016
Bruttofortjeneste	125.237	308.944
Resultat før afskrivninger	125.237	308.944
Andre driftsomkostninger	-248.348	-126.004
Resultat af primær drift	-123.111	182.940
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.608.848	0
Indtægter af andre kapitalandele	-118.500	0
1 Finansielle indtægter	4.471.412	1.481.829
2 Finansielle omkostninger	-562.202	-414.090
Resultat før skat	2.058.751	1.250.679
Skat af årets resultat	-845.096	-280.826
Årets resultat	1.213.655	969.853
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	105.800	103.400
Overført resultat	1.107.855	866.453
Disponeret i alt	1.213.655	969.853

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>8.804.160</u>	8.804.160
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.804.160</u>	<u>8.804.160</u>
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>631.426</u>	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>631.426</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.435.586</u>	<u>8.804.160</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>299.211</u>	1.148.367
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	234.523
Tilgodehavender i alt	<u>299.211</u>	<u>1.382.890</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	<u>48.338.708</u>	45.379.759
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>48.338.708</u>	<u>45.379.759</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>3.195.633</u>	2.823.467
Likvide beholdninger i alt	<u>3.195.633</u>	<u>2.823.467</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>51.833.552</u>	49.586.116
Aktiver i alt	<u>61.269.138</u>	<u>58.390.276</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Selskabskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	47.192.422	46.084.567
6 Forslag til udbytte	105.800	103.400
Egenkapital i alt	47.423.222	46.312.967
Hensatte forpligtigelser		
Andre hensættelser	1.608.848	0
Hensatte forpligtigelser i alt	1.608.848	0
7 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.572.443	2.723.367
Anden gæld	9.022.689	8.142.603
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	11.595.132	10.865.970
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	155.340	257.920
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.850	104.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.000	46.361
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.747	143.510
8 Anden gæld	307.999	627.948
Periodeafgrænsningsposter	0	30.650
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	641.936	1.211.339
Gældsforpligtigelser i alt	12.237.068	12.077.309
Passiver i alt	61.269.138	58.390.276
9 Sikkerheder og pantsætninger		
10 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
11 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u>								
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0</p>									
<p>2 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 9</p>									
<p>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</p> <table style="width: 100%; margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Resultat</th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Egenkapital</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Holmelin Properties ApS, Kgs. Lyngby</td> <td style="text-align: right;">-397.984</td> <td style="text-align: right;">-1.608.848</td> <td style="text-align: right;">100%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	Holmelin Properties ApS, Kgs. Lyngby	-397.984	-1.608.848	100%	
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel						
Holmelin Properties ApS, Kgs. Lyngby	-397.984	-1.608.848	100%						
<p>4 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>125.000</u> <u>125.000</u></p>								
<p>5 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">46.084.567 <u>1.107.855</u> <u>47.192.422</u></p>								
<p>6 Forslag til udbytte Foreslået udbytte, primo Betalt udbytte Forslag til udbytte i regnskabsåret Forslag til udbytte i alt</p>	<p style="text-align: right;">103.400 -103.400 <u>105.800</u> <u>105.800</u></p>								
<p>7 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.972.</p>									

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u>
8 Anden gæld	
Kr. 307.999, heraf udgør selskabsskat kr. 307.982.	
Selskabsskat, primo	-234.523
Udbytteskat	-129.444
Skat af årets resultat	835.173
Regulering af tidligere års skat	-236
Skat af årets resultat, tilknyttede virksomheder	-111.747
Betalt ordinær a'contoskat	-286.000
Restskat	234.759
Selskabsskat i alt	307.982

9 Sikkerheder og pantsætninger

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.

10 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 308. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

