

## **JNMH Ejendomme ApS**

Fynsvej 49  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 29795029

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.11.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Mortensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JNMH Ejendomme ApS  
Fynsvej 49  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 29795029  
Stiftet: 01.10.2006  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### **Direktion**

Thomas Mortensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for JNMH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 23.11.2018

### Direktion

Thomas Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JNMH Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JNMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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

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

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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 23.11.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34339

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom til erhvervsformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>124.643</b>	<b>117.895</b>
Af- og nedskrivninger	2	(47.891)	(47.891)
<b>Driftsresultat</b>		<b>76.752</b>	<b>70.004</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(23.642)	(46.297)
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.110</b>	<b>23.707</b>
Skat af årets resultat	4	(1.899)	(9.126)
<b>Årets resultat</b>		<b>51.211</b>	<b>14.581</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		51.211	14.581
		<b>51.211</b>	<b>14.581</b>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<b>Note</b>	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
Grunde og bygninger		2.500.000	1.601.953
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.960	28.402
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>2.508.960</b>	<b>1.630.355</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		161.728	322.207
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>161.728</b>	<b>322.207</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.670.688</b>	<b>1.952.562</b>
Udskudt skat	8	0	44.432
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>44.432</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>56.495</b>	<b>117.530</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.495</b>	<b>161.962</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.727.183</b>	<b>2.114.524</b>

## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		722.667	0
Overført overskud eller underskud		483.617	432.406
<b>Egenkapital</b>		<b>1.331.284</b>	<b>557.406</b>
Udskudt skat	8	221.941	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>221.941</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		835.717	897.061
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>835.717</b>	<b>897.061</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	61.489	61.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.185	750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	544.285
Anden gæld		247.567	53.769
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>338.241</b>	<b>660.057</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.173.958</b>	<b>1.557.118</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.727.183</b>	<b>2.114.524</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	0	432.406	557.406
Årets opskrivninger	0	722.667	0	722.667
Årets resultat	0	0	51.211	51.211
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>722.667</b>	<b>483.617</b>	<b>1.331.284</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>47.891</u>	<u>47.891</u>
	<b><u>47.891</u></b>	<b><u>47.891</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.013	15.940
Renteomkostninger i øvrigt	9.455	11.049
Dagsværdireguleringer	0	17.777
Øvrige finansielle omkostninger	<u>2.174</u>	<u>1.531</u>
	<b><u>23.642</u></b>	<b><u>46.297</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(2.879)	0
Ændring af udskudt skat	<u>4.778</u>	<u>9.126</u>
	<b><u>1.899</u></b>	<b><u>9.126</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.734.449	135.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.734.449</b>	<b>135.000</b>
Årets opskrivninger	926.496	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>926.496</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(132.496)	(106.598)
Årets afskrivninger	(28.449)	(19.442)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(160.945)</b>	<b>(126.040)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.500.000</b>	<b>8.960</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>1.573.504</b>	-
		<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		54.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>54.000</b>
Opskrivninger primo		268.207
Dagsværdireguleringer		(160.479)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>107.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>161.728</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	500	250	125.000
	<b>500</b>		<b>125.000</b>

	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	(9.565)	(9.565)
Materielle anlægsaktiver	231.506	22.899
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(57.766)
	<b>221.941</b>	<b>(44.432)</b>

### Bevægelser i året

Primo	(44.432)
Indregnet i resultatopgørelsen	4.778
Indregnet direkte på egenkapitalen	203.829
Øvrige bevægelser	57.766
<b>Ultimo</b>	<b>221.941</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	61.489	61.253	835.717	589.069
	<b>61.489</b>	<b>61.253</b>	<b>835.717</b>	<b>589.069</b>

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SP-Power ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.500.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, og for grunde og bygningers vedkommende med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 – 6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til salgspris baseret på beregnet kapitalværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.