

JM Living ApS

Fyrrelunden 22, 7130 Juelsminde

CVR-nr. 29 92 79 01

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2019.



Jens Skibdal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for JM Living 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 1. marts 2019

Direktion



Jens Skibdal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i JM Living ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JM Living ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet havde i sidste regnskabsår ydet udlån til ledelsen i form af en løbende mellemregningskonto, som blev forrentet med 10,05%. Tilgodehavendet er indfriet den 23. februar 2018.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Silkeborg, den 1. marts 2019

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Kuno Hesel
Statsautoriseret revisor
mnc33224



Lars Ole Bärthel
Registreret revisor
mnc2371

Selskabsoplysninger

Selskabet	JM Living ApS Fyrrelunden 22 7130 Juelsminde
	CVR-nr.: 29 92 79 01
	Stiftet: 2. oktober 2006
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jens Skibdal
Revision	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Sydbank, Søndergade 18-20, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af af eje kapitalandele i andre selskaber, udøve ejerbeføjelser og drive formueforvaltning i forbindelse hermed.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -580.112 kr. mod -110.965 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.049.765 kr. mod -1.060.766 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM Living ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter selskabets drift af udlejningsejendomme. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, bildrift og operationelle leasingomkostninger.

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 af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	60-65 %

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
Bruttotab	-580.112	-110.965
1 Personaleomkostninger	-467.544	-413.290
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-76.146	-54.413
Driftsresultat	-1.123.802	-578.668
Andre finansielle indtægter	646.995	137.588
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.990.353	-893.941
Resultat før skat	-7.467.160	-1.335.021
Skat af årets resultat	-582.605	274.255
Årets resultat	-8.049.765	-1.060.766
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	632.942	0
Udbytte for regnskabsåret	0	105.800
Disponeret fra overført resultat	-8.682.707	-1.166.566
Disponeret i alt	-8.049.765	-1.060.766
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	0	632.942

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	7.794.822	7.376.297
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.794.822</u>	<u>7.376.297</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.794.822</u>	<u>7.376.297</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	582.605
Tilgodehavende selskabsskat	16.367	16.795
Andre tilgodehavender	2.497.430	2.840.199
4 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	650.009
Periodeafgrænsningsposter	20.560	9.894
Tilgodehavender i alt	<u>2.534.357</u>	<u>4.099.502</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7.818.139	18.638.102
Værdipapirer i alt	<u>7.818.139</u>	<u>18.638.102</u>
Likvide beholdninger	79.810	84.083
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.432.306</u>	<u>22.821.687</u>
Aktiver i alt	<u>18.227.128</u>	<u>30.197.984</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	15.495.460	24.178.167
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	105.800
Egenkapital i alt	15.620.460	24.408.967
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.549.806	5.731.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	45.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	33.206	0
Anden gæld	13.656	11.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.606.668	5.789.017
Gældsforpligtelser i alt	2.606.668	5.789.017
Passiver i alt	18.227.128	30.197.984
8 Pansætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2017/18	2016/17				
1. Personalemkostninger						
Lønninger og gager	453.113	402.162				
Andre omkostninger til social sikring	4.355	4.544				
Personalemkostninger i øvrigt	10.076	6.584				
	467.544	413.290				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3				
2. Øvrige finansielle omkostninger						
Andre finansielle omkostninger	6.990.353	893.941				
	6.990.353	893.941				
3. Grunde og bygninger						
Kostpris 1. oktober 2017	7.443.693	3.550.854				
Tilgang i årets løb	494.671	3.892.839				
Kostpris 30. september 2018	7.938.364	7.443.693				
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-67.396	-12.983				
Årets afskrivninger	-76.146	-54.413				
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	-143.542	-67.396				
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	7.794.822	7.376.297				
4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse						
		Tilgodehaven-				
Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskriv-	Tilbagebetalte	de i alt 30.
				ning	beløb i regn-	september
					skabsåret	2018
Direktion	10,05		0	0	710.174	0
5. Virksomhedskapital						
Virksomhedskapital 1. oktober 2017					125.000	125.000
					125.000	125.000

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	24.178.167	25.344.733
Årets overførte overskud eller underskud	-8.682.707	-1.166.566
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	632.942	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-632.942	0
	<u>15.495.460</u>	<u>24.178.167</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2017	105.800	103.400
Udloddet udbytte	-105.800	-103.400
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>105.800</u>
	<u>0</u>	<u>105.800</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.550 t.kr., har selskabet udstedt pant i sikkerhedsdepot ved beholdning af værdipapirer til 7.818 t.kr. pr. 30/9-2018.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 2.333, der vedrører skattemæssigt underskud, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke aktiveret

10. Nærtstående parter

Selskabet havde i sidste regnskabsår ydet udlån til ledelsen i form af en løbende mellemregningskonto, som blev forrentet med 10,05%. Tilgodehavendet er indfriet den 23. februar 2018.