

**Ejendomsselskabet JM ApS**

**Vassingerødvej 143**

**3540 Lyngø**

**CVR-nummer 30248279**

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 6/12 17



Jane Meijers  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>          | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>       |          |
| Ledelsespåtegning                   | 3        |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>            | <b>6</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                  |          |
| Resultatopgørelse                   | 7        |
| Aktiver                             | 8        |
| Passiver                            | 9        |
| Noter                               | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet JM ApS  
Vassingerødvej 143  
3540 Lyngø

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Telefon:          | 48187855                     |
| E-mail:           | heri@mail.dk                 |
| CVR-nummer:       | 30248279                     |
| Regnskabsperiode: | 1. juli 2016 - 30. juni 2017 |

### Direktion

Jane Meijers

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Revisor

Dansk Revision Kalundborg  
godkendt revisionsaktieselskab  
Banegårdspladsen 1, 2  
4400 Kalundborg

### Kontaktpersoner:

Peter Westergaard  
Dorte Kristensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet JM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, 5. december 2017

Direktionen:

  
Jane Meijers

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JM ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JM ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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.

Kalundborg, 5. december 2017

### Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116

Peter Westergaard

Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

|      |  | 2016/17       | 2015/16    |
|------|--|---------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse                          | DKK           | 1.000 DKK  |
|      | <b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>         |               |            |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>57.292</b> | <b>229</b> |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendom | 38.587        | 0          |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>     | <b>95.879</b> | <b>229</b> |
|      | Finansielle indtægter                      | 19.160        | 13         |
|      | Finansielle omkostninger                   | -52.874       | -63        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                   | <b>62.164</b> | <b>179</b> |
| 1    | Skat af årets resultat                     | -13.762       | -42        |
|      | <b>Årets resultat</b>                      | <b>48.402</b> | <b>137</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |               |            |
|      | Overført resultat                          | 48.402        | 137        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>           | <b>48.402</b> | <b>137</b> |
| 2    | Antal beskæftigede                         |               |            |



| Note | Balance  | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>1.000 DKK |
|------|--|------------------|----------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 30. juni</b>                      |                  |                      |
| 3    | Investeringsejendom                              | 4.700.000        | 4.661                |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | <b>4.700.000</b> | <b>4.661</b>         |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>4.700.000</b> | <b>4.661</b>         |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 493.717          | 434                  |
|      | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 14.005           | 5                    |
|      | Andre tilgodehavender                            | 0                | 85                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>507.722</b>   | <b>524</b>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>507.722</b>   | <b>524</b>           |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>5.207.722</b> | <b>5.185</b>         |

| Note | Balance                                       | 2016/17<br>DKK   | 2015/16<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. juni</b>                  |                  |                      |
|      | Virksomhedskapital                            | 125.000          | 125                  |
|      | Overført resultat                             | 2.110.047        | 2.062                |
| 4    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>2.235.047</b> | <b>2.187</b>         |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 570.912          | 543                  |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>570.912</b>   | <b>543</b>           |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 1.852.065        | 1.950                |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder     | 0                | 9                    |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>1.852.065</b> | <b>1.959</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 94.678           | 93                   |
|      | Kreditinstitutter                             | 367.155          | 322                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 18.500           | 22                   |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder     | 8.866            | 0                    |
|      | Anden gæld                                    | 60.499           | 59                   |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>549.698</b>   | <b>496</b>           |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>2.972.675</b> | <b>2.999</b>         |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>5.207.722</b> | <b>5.185</b>         |
| 6    | Eventualforpligtelser                         |                  |                      |
| 7    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                      |

| Noter  | 2016/17          | 2015/16         |              |
|--|------------------|-----------------|--------------|
|  | DKK              | 1.000 DKK       |              |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>  |                  |                 |              |
| Skat af årets resultat   | -14.005          | 9               |              |
| Regulering af udskudt skat   | 27.767           | 33              |              |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>13.762</b>    | <b>42</b>       |              |
| <b>2 Antal beskæftigede</b>  |                  |                 |              |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).                    |                  |                 |              |
| <b>3 Investeringsejendom</b>   |                  |                 |              |
| Kostpris 1. juli   | 4.661.413        | 4.661           |              |
| Kostpris 30. juni  | 4.661.413        | 4.661           |              |
| Årets dagsværdireguleringer  | 38.587           | 0               |              |
| Årets dagsværdireguleringer i alt  | 38.587           | 0               |              |
| <b>Investeringsejendom i alt</b>   | <b>4.700.000</b> | <b>4.661</b>    |              |
| Dagsværdireguleringen er lavet på baggrund af uafhængig 3. mands vurdering.                        |                  |                 |              |
| <b>4 Egenkapital</b>   | <b>Virksom-</b>  | <b>Overført</b> | <b>I alt</b> |
|  | <b>hedskapi-</b> | <b>resultat</b> |              |
|  | <b>tal</b>       |                 |              |
|  | 1.000 DKK        | 1.000 DKK       | 1.000 DKK    |
| Saldo primo  | 125              | 2.062           | 2.187        |
| Årets resultat   | 0                | 48              | 48           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>125</b>       | <b>2.110</b>    | <b>2.235</b> |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                 |              |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 1.487.146        | 1.590           |              |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>   |                  |                 |              |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Jane Meijers Holding ApS for danske selskabsskatter |                  |                 |              |

| <b>Noter</b> | 2016/17 | 2015/16   |
|--------------|---------|-----------|
|              | DKK     | 1.000 DKK |

---

og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

#### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. 2,4 mio. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med 4,7 mio.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån sva-

## Anvendt regnskabspraksis

---

rer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

