

J.M.R.M INVEST ApS

**Prøvensvej 25
2610 Rødovre**

CVR-nr. 30 58 64 68

**Årsrapport for 2015
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2016

Jens Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for J.M.R.M INVEST 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. maj 2016

Direktion

Jens Larsen
direktør

Bestyrelse

Martin Jensen

Jens Larsen

Mikael Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J.M.R.M INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.M.R.M INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 31. maj 2016

Agenda Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 16 05 65


Zeljko Anđelić
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.M.R.M INVEST ApS Prøvensvej 25 2610 Rødovre CVR-nr.: 30 58 64 68 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 9. maj 2007 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemsted: Rødovre
Bestyrelse	Martin Jensen Jens Larsen Mikael Larsen
Direktion	Jens Larsen, direktør
Revision	Agenda Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Ringager 4C 2605 Brøndby
Advokat	Halle, Berg & Rosenthal, advokater Rødovre Centrum 205 2610 Rødovre
Pengeinstitut	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendomme, samt anden virksomhed i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 618.035, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.357.364.

Til værdiansættelsen af investeringsejendommen er der anvendt en afkastsgrad 7,25%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.M.R.M INVEST ApS for 2015 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 2015 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

For enkelte ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et ak-tivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		322.260	298.919
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	604.220	178.450
Resultat før finansielle poster		926.480	477.369
Finansielle omkostninger	2	-160.364	-195.006
Resultat før skat		766.116	282.363
Skat af årets resultat	3	-148.081	-66.498
Årets resultat		618.035	215.865
Overført overskud		618.035	215.865
		618.035	215.865

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.461.241</u>	<u>3.857.021</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.461.241</u>	<u>3.857.021</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.461.241</u>	<u>3.857.021</u>
Likvide beholdninger		<u>55.764</u>	<u>156.111</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>55.764</u>	<u>156.111</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.517.005</u></u>	<u><u>4.013.132</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.232.364	614.328
Egenkapital	5	1.357.364	739.328
Hensættelse til udskudt skat		348.629	200.548
Hensatte forpligtelser i alt		348.629	200.548
Gæld til realkreditinstitutter		1.985.214	2.086.666
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.985.214	2.086.666
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	100.000	95.000
Banker		0	200.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		669.576	637.692
Anden gæld		56.222	53.898
Kortfristede gældsforpligtelser		825.798	986.590
Gældsforpligtelser i alt		2.811.012	3.073.256
Passiver i alt		4.517.005	4.013.132
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>604.220</u>	<u>178.450</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>604.220</u>	<u>178.450</u>
	<u>604.220</u>	<u>178.450</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>160.364</u>	<u>195.006</u>
	<u>160.364</u>	<u>195.006</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>148.081</u>	<u>66.498</u>
	<u>148.081</u>	<u>66.498</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar 2015	<u>3.265.450</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.265.450</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	591.571
Årets værdireguleringer	<u>604.220</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.195.791</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>4.461.241</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,75</u>	<u>7,25</u>	<u>7,75</u>
Dagsværdi	<u>4.791.704</u>	<u>4.461.241</u>	<u>4.173.419</u>
Ændring i dagsværdi	<u>330.463</u>	<u>0</u>	<u>-287.822</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	kr. 125.000	kr. 614.329	kr. 739.329
Årets resultat	0	618.035	618.035
Egenkapital 31. december 2015	125.000	1.232.364	1.357.364

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	kr. 2.181.666	kr. 2.085.214	kr. 100.000	kr. 0
	2.181.666	2.085.214	100.000	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.085, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 4.461.