

JAMO Ejendomme ApS

Nyholms Alle 20, 2610 Rødovre
CVR-nr. 31 41 90 18

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.06.17

Morten Rasmussen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

JAMO Ejendomme ApS
Nyholms Alle 20
2610 Rødovre
Rødovre
Telefon: 23 41 34 72
Hjemsted: Rødovre
CVR-nr.: 31 41 90 18
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
9. regnskabsår

Direktion

Direktør Morten Rasmussen
Direktør Jannik John Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for JAMO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 4. maj 2017

Direktionen

Morten Rasmussen
Direktør

Jannik John Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JAMO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JAMO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 4. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Erik Nielsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe, sælge og drive fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed samt at drive investeringsvirksomhed.

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	361.781	203.949
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-126.115	-105.767
Andre driftsomkostninger	0	-52.700
Resultat før finansielle poster	235.666	45.482
1 Finansielle indtægter	1.344	21.937
2 Finansielle omkostninger	-188.632	-154.619
Resultat før skat	48.378	-87.200
3 Skat af årets resultat	-11.551	63.051
Årets resultat	36.827	-24.149

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	36.827	-24.149
I alt	36.827	-24.149

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	12.808.248	7.359.635
4	Materielle anlægsaktiver i alt	12.808.248	7.359.635
	Anlægsaktiver i alt	12.808.248	7.359.635
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.031	68.386
5	Udskudt skatteaktiv	51.500	63.051
	Tilgodehavende selskabsskat	87.999	41.999
	Andre tilgodehavender	378	0
	Tilgodehavender i alt	242.908	173.436
	Likvide beholdninger	56.095	120.369
	Omsætningsaktiver i alt	299.003	293.805
	Aktiver i alt	13.107.251	7.653.440

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.429.521	1.392.694
Egenkapital i alt	1.554.521	1.517.694
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.488.309	4.578.181
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.994.856	551.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.483.165	5.130.081
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	473.000	209.379
Gæld til øvrige kreditinstitutter	15.877	0
Gæld til associerede virksomheder	1.421.728	538.579
Anden gæld	158.960	257.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.069.565	1.005.665
Gældsforpligtelser i alt	11.552.730	6.135.746
Passiver i alt	13.107.251	7.653.440

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	125.000	1.392.694	1.517.694
Forslag til resultatdisponering	0	36.827	36.827
Saldo pr. 31.12.16	125.000	1.429.521	1.554.521

	2016 DKK	2015 DKK
1. Finansielle indtægter		
Renter, associerede virksomheder	1.344	1.296
Øvrige finansielle indtægter	0	20.641
I alt	1.344	21.937
2. Finansielle omkostninger		
Renter, associerede virksomheder	31.761	15.130
Renteomkostninger i øvrigt	156.114	139.489
Øvrige finansielle omkostninger	757	0
I alt	188.632	154.619
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	11.551	-63.051

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.16	7.665.388
Tilgang i året	5.574.728
Kostpris pr. 31.12.16	13.240.116
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-305.753
Afskrivninger i året	-126.115
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-431.868
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	12.808.248

5. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.16	63.051	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-11.551	63.051
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.16	51.500	63.051
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skatteaktiv	51.500	63.051
Udskudt skat fordeler sig således:		
Materielle anlægsaktiver	39.611	21.638
Tilgodehavender	11.504	16.571
Skattemæssige underskud	385	24.842
I alt	51.500	63.051

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	261.000	6.025.000	7.749.309	4.675.560
Gæld til øvrige kreditinstitutter	212.000	1.035.000	2.206.856	663.900
I alt	473.000	7.060.000	9.956.165	5.339.460

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.839 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.808.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.160, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.808. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

8. Nærtstående parter

Tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til associerede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med selskabets normale aftale- og betalingsbetingelser.

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.16	0
Udbetalt i årets løb	8.000
Kostpris pr. 31.12.16	8.000

Tilgodehavendet er fremkommet som følge af tilgodehavende husleje ultimo året, der betales primo 2017. Tilgodehavendet er således fremkommet på sædvanlige markedsvilkår og er uforrentet.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50 år	0-40%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.