



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **J.M.J. Ejendomme ApS**

**Værkstedvej 20**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 31 58 08 70)**

## **Årsrapport for 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **7/4** 2016

Marina Mosbæk Johannessen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** J.M.J. Ejendomme ApS  
Værkstedsvej 20  
4600 Køge

CVR-nr.: 31 58 08 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

**Aktivitet** Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

**Direktion** Marina Mosbæk Johannessen

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for J.M.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. marts 2016

### Direktion



Marina Mosbæk Johannessen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i J.M.J. Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for J.M.J. Ejendomme 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 fejlinformation, 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### 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.

Køge, den 17. marts 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Carl-Johan Juul-Jensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for J.M.J. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Grunde og bygninger

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>485.400</b>	<b>482.607</b>
Andre finansielle indtægter	315	6.755
Andre finansielle omkostninger	-93.860	-90.327
<b>Resultat før skat</b>	<b>391.855</b>	<b>399.035</b>
1 Skat af årets resultat	-89.367	307.578
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>302.488</b>	<b>706.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	500.000
Overført resultat	2.488	206.613
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>302.488</b>	<b>706.613</b>

## Balance pr. 31. december

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Grunde og bygninger	6.700.000	6.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.700.000</u></b>	<b><u>6.700.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.700.000</u></b>	<b><u>6.700.000</u></b>
Selskabsskat	0	60.264
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>60.264</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>145.741</u></b>	<b><u>10.817</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>145.741</u></b>	<b><u>71.081</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>6.845.741</u></b>	<b><u>6.771.081</u></b>

## Balance pr. 31. december

## PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.520.516	1.518.028
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
<b>3 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.945.516</u></b>	<b><u>2.143.028</u></b>
1 Udskudt skat	141.398	103.267
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>141.398</u></b>	<b><u>103.267</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.499.275	2.669.088
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>2.499.275</u></b>	<b><u>2.669.088</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	170.000	165.000
Kreditinstitutter m.v.	1.379.094	1.476.493
Gæld til associerede virksomheder	495.140	0
Selskabsskat	236	0
Anden gæld	215.082	214.205
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>2.259.552</u></b>	<b><u>1.855.698</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>4.758.827</u></b>	<b><u>4.524.786</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.845.741</u></b>	<b><u>6.771.081</u></b>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.236	49.736
Årets regulering af udskudt skat	38.131	-357.314
	<u>89.367</u>	<u>-307.578</u>
 <b>2 Grunde og bygninger</b>		
Investeringsejendommen er værdiansat til kr. 6.700.000 ud fra en afkastbaseret model på baggrund af ledelsens skøn. Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af ejendommen.		
 <b>3 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
 <b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.518.028	1.311.415
Årets resultat	302.488	706.613
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-300.000	-500.000
	<u>1.520.516</u>	<u>1.518.028</u>
 <b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	500.000	0
Udbetalt udbytte	-500.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	500.000
	<u>300.000</u>	<u>500.000</u>
 <b>Egenkapital ultimo</b>	<u>1.945.516</u>	<u>2.143.028</u>

**Noter**

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>4 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.835.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.335.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>6.700.000</u>	