



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

JMM EJENDOMSELSKAB APS
HARREHØJVEJ 12, 7900 NYKØBING M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. april 2019

John Morgen Madsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JMM Ejendomsselskab ApS Harrehøjvej 12 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 31 58 14 94 Stiftet: 26. juni 2008 Hjemsted: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	John Morgen Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JMM Ejendomsselskab 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 10. april 2019

Direktion:

John Morgen Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JMM Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JMM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 10. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34119

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering på nyopført ejendom på 3.567 tkr. Den almindelige drift før dagsværdiregulering har givet et resultat på 258 tkr. før skat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		374.960	330.017
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.567.346	0
DRIFTSRESULTAT		-3.192.386	330.017
Andre finansielle indtægter.....		13.001	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-129.708	-7.866
RESULTAT FØR SKAT		-3.309.093	322.151
Skat af årets resultat.....	3	709.527	-70.912
ÅRETS RESULTAT		-2.599.566	251.239
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.599.566	251.239
I ALT		-2.599.566	251.239

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		5.100.000	5.581.223
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.100.000	5.581.223
ANLÆGSAKTIVER.....		5.100.000	5.581.223
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		43.750	0
Andre tilgodehavender.....		0	228.760
Tilgodehavende selskabsskat.....		24.079	0
Tilgodehavender.....		67.829	228.760
Likvide beholdninger.....		1.212.917	15.295
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.280.746	244.055
AKTIVER.....		6.380.746	5.825.278

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		0	42.000
Overført resultat.....		631.922	3.188.687
EGENKAPITAL.....	5	756.922	3.355.687
Hensættelse til udskudt skat.....		2.152	687.600
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.152	687.600
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.537.285	383.229
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.775.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.312.285	383.229
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.242.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	373.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		56.527	19.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	819.000
Selskabsskat.....		0	187.285
Anden gæld.....		10.860	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.309.387	1.398.762
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.621.672	1.781.991
PASSIVER.....		6.380.746	5.825.278
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	91.088	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.620	7.866	
	129.708	7.866	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-24.079	70.912	
Regulering af udskudt skat.....	-685.448	0	
	-709.527	70.912	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		3.002.016	
Tilgang.....		3.086.123	
Kostpris 31. december 2018.....		6.088.139	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		2.579.207	
Årets værdireguleringer.....		-3.567.346	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		-988.139	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		5.100.000	

Investeringsejendomme består af industriejendomme beliggende i Lødderup, Morsø Kommune. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelsen er baseret på en udlejningsprocent på 100%, dvs. der forventes ikke tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Nordjylland med et tillæg på 0,5%.

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	42.000	3.189.488	3.356.488
Overførsel til/fra andre poster.....		-42.000	42.000	
Forslag til resultatdisponering.....			-2.599.566	-2.599.566
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	0	631.922	756.922

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.654.285	117.000	2.122.000	383.229	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.900.000	1.125.000	0	0	0
	5.554.285	1.242.000	2.122.000	383.229	0

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JMM HOLDING LØDDERUP ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.654 tkr. er der stillet pant i ejendom med en bogført værdi på 5.100 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMM Ejendomsselskab ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.