

# **JOM Ejendomme Silkeborg ApS**

Poul Larsens Vej 7

8600 Silkeborg

CVR-nr. 32440762

## **Årsrapport for 2015/16**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. januar 2017

---

Michal Raunstrup  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger              | 3  |
| Ledelsespåtegning                   | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5  |
| Ledelsesberetning                   | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7  |
| Resultatopgørelse                   | 10 |
| Balance                             | 11 |
| Noter                               | 13 |

## JOM Ejendomme Silkeborg ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>             | JOM Ejendomme Silkeborg ApS<br>Poul Larsens Vej 7<br>8600 Silkeborg  |
| CVR-nr.                         | 32440762   |
| Stiftelsesdato                  | 18. august 2009  |
| Hjemsted                        | Silkeborg  |
| Regnskabsår                     | 1. oktober 2015 - 30. september 2016   |
| <b>Direktion</b>                | Jan Dalgas<br>Michal Raunstrup   |
| <b>Moderselskab</b>             | GM Silkeborg Holding ApS<br>Poul Larsens Vej 7<br>8600 Silkeborg<br>CVR-nr.: 37113220  |
| <b>Tilknyttede virksomheder</b> | Gødvad Murerforretning ApS<br>Poul Larsens Vej 7<br>8600 Silkeborg<br>CVR-nr.: 27464556<br><br>GM Pro ApS<br>Poul Larsens Vej 7<br>8600 Silkeborg<br>CVR-nr.: 37040398 |
| <b>Revisor</b>                  | Revision 1<br>Toldbodgade 13<br>8600 Silkeborg<br>CVR-nr.: 91259850  |
| <b>Pengeinstitut</b>            | Sparekassen Kronjylland<br>Vestergade 25<br>8600 Silkeborg   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for JOM Ejendomme Silkeborg 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12. december 2016

### **Direktion**

Jan Dalgas

Michal Raunstrup

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i JOM Ejendomme Silkeborg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOM Ejendomme Silkeborg ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Silkeborg, den 12. december 2016

#### Revision 1

CVR-nr. 91259850

Erling Thomsen

Reg. revisor cand. merc. aud.

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultat er som forventet.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for JOM Ejendomme Silkeborg ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg ejendomsudlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0         |

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Aktiver med en anskaffessum på under den skattemæssige grænse for småaktiver, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2015/16<br>kr. | 2014/15<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                   |      | <b>158.472</b> | <b>152.692</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver               |      | -21.888        | -60.524        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>136.584</b> | <b>92.168</b>  |
| Andre finansielle indtægter                                     |      | 0              | 41             |
| Finansielle omkostninger, der hidrører tilknyttede virksomheder |      | -57.765        | -25.028        |
| Øvrige finansielle omkostninger                                 |      | -20.327        | -22.671        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>58.492</b>  | <b>44.510</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | -22.333        | -9.600         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>36.159</b>  | <b>34.910</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                          |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 36.159         | 34.910         |
| <b>Resultatdesponering</b>                                      |      | <b>36.159</b>  | <b>34.910</b>  |

JOM Ejendomme Silkeborg ApS

Balance 30. september 2016

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                              |      | 2.646.746        | 2.668.634        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |      | <b>2.646.746</b> | <b>2.668.634</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |      | <b>2.646.746</b> | <b>2.668.634</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      |      | 118.125          | 64.850           |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder |      | 6.267            | 9.900            |
| Andre tilgodehavender                            |      | 0                | 8.633            |
| Periodeafgrænsningsposter                        |      | 14.635           | 5.424            |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |      | <b>139.027</b>   | <b>88.807</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                      |      | <b>43.605</b>    | <b>336.855</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |      | <b>182.632</b>   | <b>425.662</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                   |      | <b>2.829.378</b> | <b>3.094.296</b> |

JOM Ejendomme Silkeborg ApS

Balance 30. september 2016

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 126.000          | 126.000          |
| Overført resultat                                  |      | 106.271          | 70.112           |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 1    | <b>232.271</b>   | <b>196.112</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 77.700           | 59.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>77.700</b>    | <b>59.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 910.379          | 982.891          |
| Anden gæld   |      | 60.000           | 54.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 2    | <b>970.379</b>   | <b>1.036.891</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 74.100           | 74.500           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 1.410.248        | 1.130.556        |
| Gæld til associerede virksomheder                  |      | 0                | 567.574          |
| Anden gæld   |      | 64.680           | 29.663           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.549.028</b> | <b>1.802.293</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>2.519.407</b> | <b>2.839.184</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>2.829.378</b> | <b>3.094.296</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 3    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 4    |                  |                  |
| Særlige poster                                     | 5    |                  |                  |

## Noter

### 1. Egenkapitalopgørelse

|                                       | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital primo                     | 126.000                         | 35.202                   | 161.202        |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0                               | 36.159                   | 36.159         |
|                                       | <b>126.000</b>                  | <b>71.361</b>            | <b>197.361</b> |

Virksomhedskapitalen består af 1.260 stk. aktier af nominelt 100 kr.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 910.379                       | 74.100                           | 613.000                       |
| Anden gæld                     | 60.000                        | 0                                | 0                             |
|                                | <b>970.379</b>                | <b>74.100</b>                    | <b>613.000</b>                |

### 3. Eventualforpligtelser

Der er indgået lejekontrakter med lejere iht. lejeloven.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for GM Silkeborg Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. t.kr. 1.449. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 2.646.746.

Der er indvidere afgivet underpant med nom. t.kr. 1.000 i ovenstående ejendom til sikkerhed for mellemværende med banken

Endvidere er der afgivet indtrædelsesret i realkreditpant til banken på kr. 492.579.

### 5. Særlige poster

Der er ingen særlige poster pr. statusdagen.