

**J.G.M. Estate ApS**  
**CVR-nr. 33360096**  
**Slotsgade 26B, 1. tv.**  
**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

J.G.M. Estate ApS  
Slotsgade 26B, 1. tv.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 33360096  
Stiftet: 26.11.2010  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jørgen Larsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for J.G.M. Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.02.2016

### **Direktion**

Jørgen Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i J.G.M. Estate ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.G.M. Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 10.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsrapporten udviser et resultat på 510 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter og øvrige indtægter i forbindelse med udlejning af ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter m.m.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med den danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdier af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>389.765</b>	<b>397</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		414.153	195
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>51.352</u>	<u>128</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>855.270</b>	<b>720</b>
Andre finansielle indtægter		1.672	2
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(200.025)</u>	<u>(238)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>656.917</b>	<b>484</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(147.243)</u>	<u>(91)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>509.674</u></b>	<b><u>393</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>509.674</u>	<u>393</u>
		<b><u>509.674</u></b>	<b><u>393</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		8.313.979	7.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>8.313.979</u>	<u>7.900</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>8.313.979</u>	 <u>7.900</u>
 Andre tilgodehavender		 7.543	 0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.543</u>	<u>0</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>7.543</u>	 <u>0</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>8.321.522</u>	 <u>7.900</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	80.000	80
Overført overskud eller underskud		1.602.611	1.093
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.682.611</u></b>	<b><u>1.173</u></b>
Udskudt skat	5	326.505	218
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>326.505</u></b>	<b><u>218</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.179.712	5.231
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.179.712</u></b>	<b><u>5.231</u></b>
Bankgæld		311.125	585
Gæld til tilknyttede virksomheder		466.130	395
Skyldig selskabsskat		39.189	35
Anden gæld		316.250	263
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.132.694</u></b>	<b><u>1.278</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.312.406</u></b>	<b><u>6.509</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.321.522</u></b>	<b><u>7.900</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	1.092.937	1.172.937
Årets resultat	0	509.674	509.674
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.602.611</b>	<b>1.682.611</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.591	15
Renteomkostninger i øvrigt	183.434	223
	<u>200.025</u>	<u>238</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	39.189	34
Ændring af udskudt skat	108.054	57
	<u>147.243</u>	<u>91</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.881.575
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>6.881.575</u>
Opskrivninger primo		1.018.252
Årets opskrivninger		414.152
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>1.432.404</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>8.313.979</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,75% pr. 31.12.2015 (5,75% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 409 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	80.000	1,00	80.000
	<u>80.000</u>		<u>80.000</u>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	343.342	246
Gældsforpligtelser	(13.137)	(24)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(3.700)	(4)
	<b>326.505</b>	<b>218</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	5.179.712	5.010.541
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.179.712</b>	<b>5.010.541</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J.G.M. Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Ejendommen har en bogført værdi på 8.314 t.kr.

## 9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

J.G.M. Invest ApS, Odense, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på den.