

JEMA Holding ApS
CVR-nr. 34896356
Læssøgade 29
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

Dirigent

Navn: Jens Bremholm Boe Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JEMA Holding ApS
Læssøegade 29
5000 Odense C

CVR-nr.: 34896356
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jens Bremholm Boe Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for JEMA Holding 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.

Da betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten er opfyldt, er det af ledelsen besluttet fortsat at fravælge revision for det næste regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.05.2016

Direktion

Jens Bremholm Boe Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JEMA Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEMA Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 for JEMA Holding ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 26.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Flou
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber, og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2015 opnået et resultat på 431 t.kr. mod 1.198 t.kr. i 2014. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,00%. Ejendomme omfatter både bolig og erhverv. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden i afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at ejendommen også vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi i t.kr.	Egenkapital i t.kr.
Ændring -0,5 procentpoint	5,50%	19.873	2.949
Anvendt afkastprocent	6,00%	18.217	1.682
Ændring +0,5 procentpoint	6,50%	16.816	610

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 kursværdi svarende til dagsværdi. Dette betyder, at årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen i det år, det vedrører.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		370.006	188
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(19.557)	828
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		20.256	28
Andre eksterne omkostninger		(15.380)	(12)
Ejendomsomkostninger		<u>(38.891)</u>	<u>(69)</u>
Driftsresultat		316.434	963
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		425.179	566
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(326.454)</u>	<u>(138)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		415.159	1.391
Skat af ordinært resultat	2	<u>15.938</u>	<u>(193)</u>
Årets resultat		<u>431.097</u>	<u>1.198</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	100
Overført resultat		<u>329.897</u>	<u>1.098</u>
		<u>431.097</u>	<u>1.198</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		18.216.901	6.365
Materielle anlægsaktiver	3	<u>18.216.901</u>	<u>6.365</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80.000	80
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>80.000</u>	<u>80</u>
Anlægsaktiver		<u>18.296.901</u>	<u>6.445</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		425.179	566
Tilgodehavende selskabsskat		26.614	0
Tilgodehavender		<u>451.793</u>	<u>566</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>32</u>
Omsætningsaktiver		<u>451.793</u>	<u>598</u>
Aktiver		<u>18.748.694</u>	<u>7.043</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80
Overført overskud eller underskud		1.500.600	1.170
Forslag til udbytte for regnskabsåret		101.200	100
Egenkapital		<u>1.681.800</u>	<u>1.350</u>
Udskudt skat		204.624	220
Hensatte forpligtelser		<u>204.624</u>	<u>220</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.319.331	3.703
Bankgæld		2.249.920	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>12.569.251</u>	<u>3.703</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	718.080	113
Bankgæld		79.602	0
Deposita		50.406	74
Gæld til tilknyttede virksomheder		624.117	647
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.681.912	875
Skyldig selskabsskat		0	29
Anden gæld		138.902	32
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.293.019</u>	<u>1.770</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.862.270</u>	<u>5.473</u>
Passiver		<u>18.748.694</u>	<u>7.043</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.170.703	99.800	1.350.503
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(99.800)	(99.800)
Årets resultat	0	329.897	101.200	431.097
Egenkapital ultimo	80.000	1.500.600	101.200	1.681.800

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.034	10
Renteomkostninger i øvrigt	181.113	82
Øvrige finansielle omkostninger	133.307	46
	326.454	138
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(614)	(27)
Ændring af udskudt skat	(15.324)	220
	(15.938)	193
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.537.180
Tilgange		11.871.200
Kostpris ultimo		17.408.380
Opskrivninger primo		828.078
Årets opskrivninger		(19.557)
Opskrivninger ultimo		808.521
Regnskabsmæssig værdi ultimo		18.216.901

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,00%. Ejendomme omfatter både bolig og erhverv. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ved en ændring i afkastkrav med +0,5 procentpoint, vil ejendommenes værdi udgøre 16.816 t.kr. og egenkapitalen 610 t.kr., ved en ændring i afkast med -0,5 procentpoint vil ejendommenes værdi udgøre 19.873 t.kr. og egenkapitalen 2.949 t.kr.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	80.000
Kostpris ultimo	80.000
Andel af årets resultat	425.179
Udbytte	(425.179)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.000

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:			
JEMA Consult ApS	Odense	ApS	100,00

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
5. Virksomhedskapital		
Bevægelser i virksomhedskapitalen		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000

Selskabet er stiftet den 2. januar 2013 med en selskabskapital på nom. 80.000 kr.

	<u>Forfald inden 12 måneder</u> <u>2014</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	113	468.000	10.319.331	8.427.331
Bankgæld	0	250.080	2.249.920	1.249.600
	113	718.080	12.569.251	9.676.931

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede sel-skaber og fra og med 2. januar 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.217 t.kr.

Til sikkerhed for langfristet bankgæld har selskabet udstedt pantebrev nom. 2.500 t.kr. med pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 11.871 t.kr.