

## **J M Ejendomsinvest ApS**

Malervej 8

6710 Esbjerg V

**CVR-nr. 35394044**

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2016

  
\_\_\_\_\_  
Jan Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for J M Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. juni 2016

**Direktion**



Jan Jensen  
**Direktør**



Mikael Rud  
**Direktør**

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J M Ejendomsinvest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J M Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 1. juni 2016

**Sædding Revision ApS**

CVR-nr. 25510461



Simon Hessellund

**Registreret revisor HD**

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J M Ejendomsinvest ApS Malervej 8 6710 Esbjerg V	
	CVR-nr.	35394044
	Stiftelsesdato	3. juli 2013
	Hjemsted	Esbjerg
	Regnskabsår	1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Jensen, Direktør Mikael Rud, Direktør	
<b>Revisor</b>	Sædding Revision ApS Snedkervej 17 6710 Esbjerg V CVR-nr.: 25510461	
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 1. juni 2016.	

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 86.004, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 2.072.725, og en egenkapital på kr. 203.682.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for J M Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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.

Bruttofortjeneste og -tab består af en sammenlægning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	<b>Brugstid</b> 25 år	<b>Restværdi</b> 90-100%
-----------	--------------------------	-----------------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

## 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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 rentekomkostning over låneperioden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>275.155</b>	<b>368.058</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.600	-115.600
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.555</b>	<b>252.458</b>
Finansielle indtægter		0	308
Finansielle omkostninger		-80.432	-184.907
<b>Resultat før skat</b>		<b>113.123</b>	<b>67.859</b>
Skat af årets resultat	1	-27.119	-30.181
<b>Årets resultat</b>		<b>86.004</b>	<b>37.678</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		86.004	37.678
		<b>86.004</b>	<b>37.678</b>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.062.800</u>	<u>2.144.400</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.062.800</u>	<u>2.144.400</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>2.062.800</u>	<u>2.144.400</u>
Udskudte skatteaktiver		<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
Likvide beholdninger		<u>2.425</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>9.925</u>	<u>7.500</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>2.072.725</u>	<u>2.151.900</u>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		123.682	37.678
<b>EGENKAPITAL</b>	2	<b>203.682</b>	<b>117.678</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.065.972	1.154.060
Gæld til banker		199.706	289.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.265.678</b>	<b>1.443.656</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		172.191	183.995
Gæld til banker		757	149
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		33.310	0
Gæld til associerede virksomheder		342.013	341.058
Selskabsskat		28.339	39.414
Anden gæld		26.755	25.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>603.365</b>	<b>590.566</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>1.869.043</b>	<b>2.034.222</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>2.072.725</b>	<b>2.151.900</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Nærtstående parter	6		

**Noter**

	2015	2013/14	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-27.119	-37.681	
Regulering af eventualskatter	0	7.500	
	<u>-27.119</u>	<u>-30.181</u>	
<b>2. Egenkapitalopgørelse</b>			
	<b>Primo</b>	<b>Forslag til årets resultat- disponering</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapital	80.000		80.000
Overført resultat	37.678	86.004	123.682
	<u>117.678</u>	<u>86.004</u>	<u>203.682</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.065.972	88.089	686.693
Gæld til banker	199.706	84.102	0
	<u>1.265.678</u>	<u>172.191</u>	<u>686.693</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.154.061, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 2.062.800.

**6. Nærtstående parter**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalejer fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Mikael Rud Holding ApS, Kребseparken 29, 6710 Esbjerg V  
JJ Holding 2013 ApS, Skyttevænget 25, 6710 Esbjerg V

Nærtstående parter herudover omfatter selskabets direktion.

Transaktioner med direktionen:  
Ingen