

# JEMA Ejendomme A/S

Marsallé 32, 8700 Horsens

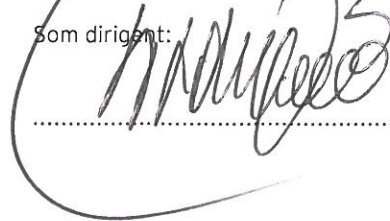
CVR-nr. 35 52 96 40



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23.4.2016

Som dirigent:



.....

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JEMA Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

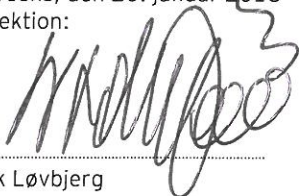
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. januar 2016

Direktion:



Erik Løbjerg

Bestyrelse:



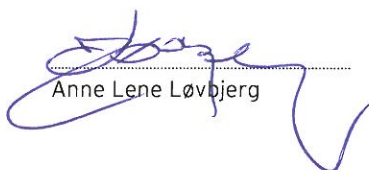
Jan Kvolbæk Poulsen  
formand



Erik Løbjerg



Mette Christensen



Anne Lene Løbjerg

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JEMA Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JEMA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 - 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.

Horsens, den 20. januar 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JEMA Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Marsallé 32, 8700 Horsens
CVR-nr.	35 52 96 40
Stiftet	9. november 2013
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Kvolbæk Poulsen, formand Erik Løvbjerg Mette Christensen Anne Lene Løvbjerg
Direktion	Erik Løvbjerg
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank Storkunder Ejendomme Erhverv Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og eje investeringsejendomme samt udlejning af disse.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.101.468 kr. mod 801.475 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 5.902.943 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

I 2016 forventes et positivt resultat lignende dette års resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 12 mdr.	2013/14 14 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.323.044	1.334.731
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	428.160	356.010
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.401	19.333
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.760.605	1.710.074
	Finansielle indtægter	0	9
2	Finansielle omkostninger	-358.434	-655.972
	<b>Resultat før skat</b>	1.402.171	1.054.111
3	Skat af årets resultat	-300.703	-252.636
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.101.468</u>	<u>801.475</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.101.468	801.475
		<u>1.101.468</u>	<u>801.475</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>21.840.000</u>	<u>21.411.840</u>
		<u>21.840.000</u>	<u>21.411.840</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.840.000</u>	<u>21.411.840</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>66.726</u>	<u>21.649</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>66.726</u>	<u>21.649</u>
	AKTIVER I ALT	<u>21.906.726</u>	<u>21.433.489</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	31/12 2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Aktiekapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	1.902.943	801.475
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.902.943</b>	<b>4.801.475</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	481.705	220.247
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>481.705</b>	<b>220.247</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.662.373	11.971.745
		<b>11.662.373</b>	<b>11.971.745</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	299.971	296.514
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	15.000
	Gæld til associerede virksomheder	3.400.000	4.000.000
	Skyldig selskabsskat	39.245	32.389
	Anden gæld	84.961	96.119
	Periodeafgrænsningsposter	19.028	0
		<b>3.859.705</b>	<b>4.440.022</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.522.078</b>	<b>16.411.767</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>21.906.726</b>	<b>21.433.489</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Sikkerhedsstillelser  
8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 9. november 2013	4.000.000	0	4.000.000
Årets resultat	0	801.475	801.475
Egenkapital 1. januar 2015	4.000.000	801.475	4.801.475
Årets resultat	0	1.101.468	1.101.468
Egenkapital 31. december 2015	<u>4.000.000</u>	<u>1.902.943</u>	<u>5.902.943</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEMA Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Balancen

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015 12 mdr.	2013/14 14 mdr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	183.229	225.665
Andre finansielle omkostninger	175.205	430.307
	358.434	655.972
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	39.245	32.389
Årets regulering af udskudt skat	261.458	220.247
	300.703	252.636
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
kr.		
Kostpris 1. januar 2015		21.055.830
Kostpris 31. december 2015		21.055.830
Værdireguleringer 1. januar 2015		356.010
Årets værdireguleringer		428.160
Værdireguleringer 31. december 2015		784.170
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>21.840.000</b>
kr.	<b>2015</b>	<b>31/12 2014</b>
<b>5 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 4.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:		
kr.	<b>2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Saldo primo	4.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	3.500.000
	4.000.000	4.000.000

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.962.344	299.971	11.662.373	10.122.982
	11.962.344	299.971	11.662.373	10.122.982

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er det stillet pant i virksomhedens investeringsejendom for en værdi af t.kr. 11.962. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 21.840.

#### 8 Nærtstående parter

JEMA Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
EAS Ejendomme ApS	Søndermarksvej 25, 8700 Horsens
Poulsen & Family ApS	Marsallé 32, 8700 Horsens