

# JEMA Ejendomme A/S

Marsallé 32, 8700 Horsens

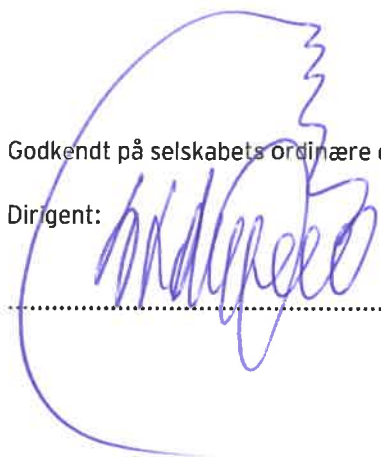
CVR-nr. 35 52 96 40

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets Ordinære generalforsamling den

23.3.2018

Dirigent:



A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn blue oval.





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JEMA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

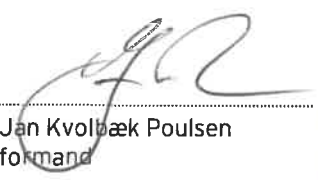
Horsens, den 7. februar 2018

Direktion:

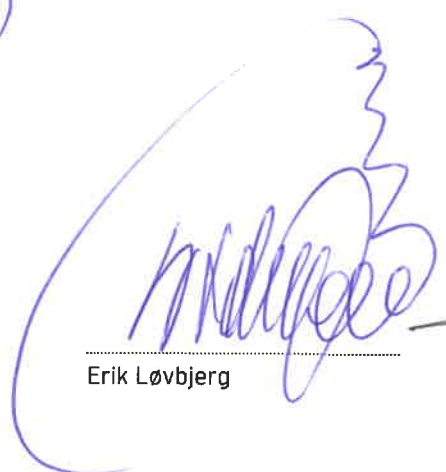


.....  
Erik Løbjerg

Bestyrelse:




.....  
Jan Kvolbæk Poulsen  
formand



.....  
Erik Løbjerg



.....  
Mette Christensen



.....  
Anne Lene Løbjerg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JEMA Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JEMA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 7. februar 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9387

## 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

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 837.462 kr. mod et overskud på 1.150.963 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 7.891.369 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.382.021	1.339.110
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-90.000	440.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.292.021	1.779.110
	Finansielle indtægter	51.593	0
	Finansielle omkostninger	-269.818	-311.906
	<b>Resultat før skat</b>	1.073.796	1.467.204
2	Skat af årets resultat	-236.334	-316.241
	<b>Årets resultat</b>	837.462	1.150.963
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	837.462	1.150.963
		837.462	1.150.963



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	22.190.000	22.280.000
		<u>22.190.000</u>	<u>22.280.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>22.190.000</u>	<u>22.280.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	156.652	98.816
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>156.652</u>	<u>98.816</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>22.346.652</u></u>	<u><u>22.378.816</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Aktiekapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	3.891.369	3.053.907
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.891.369</b>	<b>7.053.907</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	902.412	747.192
7	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>902.412</b>	<b>747.192</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.003.700	11.358.905
		<b>11.003.700</b>	<b>11.358.905</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	303.612	303.468
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.622	23.621
	Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	2.700.000
	Skyldig selskabsskat	41.114	14.754
	Anden gæld	180.823	176.969
		<b>2.549.171</b>	<b>3.218.812</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.552.871</b>	<b>14.577.717</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>22.346.652</b>	<b>22.378.816</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	4.000.000	1.902.944	5.902.944
Overført via resultatdisponering	0	1.150.963	1.150.963
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>4.000.000</b>	<b>3.053.907</b>	<b>7.053.907</b>
Overført via resultatdisponering	0	837.462	837.462
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>4.000.000</b>	<b>3.891.369</b>	<b>7.891.369</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEMA Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 investeringsejendomme.

Beregningsen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af investeringsejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én 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

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af investeringsejendom.

##### 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.

##### 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 gælds metode 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 indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2017	2016
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	81.114	50.754
Årets regulering af udskudt skat	155.220	265.487
	<u>236.334</u>	<u>316.241</u>
 <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		21.055.830
Kostpris 31. december 2017		<u>21.055.830</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		1.224.170
Årets værdireguleringer		<u>-90.000</u>
Opskrivninger 31. december 2017		1.134.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>22.190.000</u>

### 4 Investeringsejendomme

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,40 % for 2017, hvilket er en ændring på +0,15 %-point i forhold til 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>5 Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 4.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.		4.000.000	4.000.000
		<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	3.500.000
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.307.312	303.612	11.003.700	9.803.662
	<u>11.307.312</u>	<u>303.612</u>	<u>11.003.700</u>	<u>9.803.662</u>

### 7 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på investeringsejendomme.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er det stillet pant i virksomhedens investeringsejendom for en værdi af t.kr. 11.307. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 22.190.