



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JM AF 15.9.2014 APS**

**C/O AA EJENDOMME A/S, VESTERGADE 41, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2019

---

Steen Zaulich

**CVR-NR. 36 08 88 77**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JM af 15.9.2014 ApS c/o AA Ejendomme A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 36 08 88 77 Stiftet: 15. september 2014 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JM af 15.9.2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. juni 2019

Direktion:

---

Steen Zaulich

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i JM af 15.9.2014 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JM af 15.9.2014 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 4. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>574.268</b>	<b>556.064</b>
Finansielle indtægter.....	2	57.541	74.465
Finansielle omkostninger.....	3	-299.514	-303.971
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>332.295</b>	<b>326.558</b>
Skat af årets resultat.....	4	-73.594	-71.830
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>258.701</b>	<b>254.728</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		258.701	254.728
<b>I ALT</b> .....		<b>258.701</b>	<b>254.728</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		14.500.000	14.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.500.000</b>	<b>14.500.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.408.168	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>2.408.168</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.908.168</b>	<b>14.500.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		31.835	30.014
Andre tilgodehavender.....		60.155	2.377.862
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>91.990</b>	<b>2.407.876</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>629.590</b>	<b>383.058</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>721.580</b>	<b>2.790.934</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.629.748</b>	<b>17.290.934</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.153.043	1.894.342
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>2.278.043</b>	<b>2.019.342</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		282.332	282.332
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>282.332</b>	<b>282.332</b>
Handelsbanken.....		9.253.000	9.353.000
Anden gæld.....		1.550.395	2.067.194
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>10.803.395</b>	<b>11.420.194</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	100.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	6.150
Gæld tilknyttede virksomheder.....		1.798.134	2.847.717
Selskabsskat.....		73.594	71.830
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.682.707	204.290
Anden gæld.....		611.543	339.079
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.265.978</b>	<b>3.569.066</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.069.373</b>	<b>14.989.260</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.629.748</b>	<b>17.290.934</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.821	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	55.720	74.465	
	<b>57.541</b>	<b>74.465</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	75.430	79.791	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	224.084	224.180	
	<b>299.514</b>	<b>303.971</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.594	71.830	
	<b>73.594</b>	<b>71.830</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		13.216.674	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>13.216.674</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		1.283.326	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>1.283.326</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>14.500.000</b>	

Investeringsejendommene består af 8 udlejningsejendomme i Herning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør samlet set 657 tkr. for de 8 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 949 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 195 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4-5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet i intervallet 4-5% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>

	Kapitalandele i dattervirksom- heder
Tilgang .....	2.408.168
Kostpris 31. december 2018.....	2.408.168
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>2.408.168</b>

### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Jordbærmarken II ApS, Herning .....	2.408.168	337.757	100 %

<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>
--------------------	----------

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	1.894.342	2.019.342
Forslag til resultatdisponering.....		258.701	258.701
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.153.043</b>	<b>2.278.043</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>
--	----------

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Handelsbanken.....	9.353.000	100.000	8.853.000	9.453.000	100.000
Anden gæld.....	1.550.395	0	516.799	2.067.194	0
	<b>10.903.395</b>	<b>100.000</b>	<b>9.369.799</b>	<b>11.520.194</b>	<b>100.000</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>9</b>
---------------------------	----------

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koføed af 10/5 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>10</b>
--	-----------

Til sikkerhed for alt mellemværende med Handelsbanken er der ejerpantebrev på 11.934 tkr., med pant i matr. nr. 16 am Tjørring, Herning Jorder, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 14.500 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JM af 15.9.2014 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdismetode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.