

# **JDM EJENDOMME ApS**

Søbuen 72  
3400 Hillerød

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**08/04/2017**

---

**Joachim Grøndal Sangill**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JDM EJENDOMME ApS Søbuen 72 3400 Hillerød
	CVR-nr: 36474491
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank 3400 Hillerød DK Danmark

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for JDM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 8. april 2017

Hillerød, den 08/04/2017

## Direktion

Daniel Hesner Grøndal  
Direktør

## Bestyrelse

Martin Grøndal Sangill

Daniel Hesner Grøndal

Joachim Grøndal Sangill  
Formand

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
**Noter, regnskabspraksis**

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JDM Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

10

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingensker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig

og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse

af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån

svare amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		132.025	94.875
Andre eksterne omkostninger .....		-6.575	-2.177
Ejendomsomkostninger .....		-17.288	-11.193
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		589.734	-14.459
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>697.896</b>	<b>67.046</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>697.896</b>	<b>67.046</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-5.406	-61.372
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>692.490</b>	<b>5.674</b>
Skat af årets resultat .....	1	-152.329	-2.180
<b>Årets resultat .....</b>		<b>540.161</b>	<b>3.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		540.161	3.494
<b>I alt .....</b>		<b>540.161</b>	<b>3.494</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		3.700.000	1.419.301
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.700.000</b>	<b>1.419.301</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>3.700.000</b>	<b>1.419.301</b>
Tilgodehavende skat .....			12.820
Likvide beholdninger .....		17.494	84.248
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>17.494</b>	<b>97.068</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.717.494</b>	<b>1.516.369</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		60.000	60.000
Overført resultat .....		543.655	3.494
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>603.655</b>	<b>63.494</b>
Udskudt skat .....		126.561	
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.239.387	1.075.000
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.365.948</b>	<b>1.075.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		60.000	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		550.000	325.000
Skyldig selskabsskat .....		13.354	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		13.851	3.375
Deposita .....		110.686	49.500
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>747.891</b>	<b>377.875</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.113.839</b>	<b>1.452.875</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.717.494</b>	<b>1.516.369</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	4		

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	13.354	14.954
Ændring af udskudt skat	138.975	-12.414
Regulering vedrørende tidligere år		
	<u>152.329</u>	<u>2.180</u>

## 2. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1.419.301		
Tilgang	1.705.424		
Afgang			
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.124.725</b>		
Opskrivninger primo	-14.459		
Årets opskrivning	589.734		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>575.275</b>		
Af- og nedskrivning primo			-
Årets afskrivning			
Tilbageførsel ved afgang			
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.700.000</b>	

## 3. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld				
Kreditinstitutter	2.299.387	60.000	2.239.387	1.919.000
Leasingforpligtelser				
	<u>2.299.387</u>	<u>60.000</u>	<u>2.239.387</u>	<u>1.919.000</u>

#### **4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, hvor forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af foreliggende vurderingsrapport baseret på eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og sammenligningslejemål.

Dagsværdien for Blytækkervej 5C, 1.tv. er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.740.000

Diskonteringsrente 5,3%

Afkastsats 4,8%

Dagsværdien for Allekredsen 7, 2. lejl. 1. er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør DKK 1.960.000

Diskonteringsrente 5,3%

Afkastsats 4,8%

#### **5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 3.700.000