

JDM EJENDOMME ApS

Søbuen 72
3400 Hillerød

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

26/04/2019

Joachim Grøndal Sangill
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JDM EJENDOMME ApS Søbuen 72 3400 Hillerød
	CVR-nr: 36474491
	Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Danske Bank 3400 Hillerød DK Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13/03/2019

Direktion

Daniel Hesner Grøndal

Bestyrelse

Martin Grøndal Sangill

Daniel Hesner Grøndal

Joachim Grøndal Sangill

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDM Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer,

komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører

poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte.

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

svarende 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		227.580	225.024
Andre driftsindtægter		550	
Andre eksterne omkostninger		-426	-3.889
Ejendomsomkostninger		-36.438	-33.110
Bruttoresultat		191.266	188.025
Resultat af ordinær primær drift		191.266	188.025
Øvrige finansielle omkostninger		-55.333	-74.951
Ordinært resultat før skat		135.933	113.074
Skat af årets resultat	1	-30.066	-25.139
Årets resultat		105.867	87.935
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		105.867	87.935
I alt		105.867	87.935

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		3.700.000	3.700.000
Materielle aktiver i alt	2	3.700.000	3.700.000
Langfristede aktiver i alt		3.700.000	3.700.000
Andre tilgodehavender		4.900	
Tilgodehavender i alt		4.900	
Likvide beholdninger		117.535	147.725
Kortfristede aktiver i alt		122.435	147.725
Aktiver i alt		3.822.435	3.847.725

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		60.000	60.000
Overført resultat		737.457	631.589
Egenkapital i alt		797.457	691.589
Udskudt skat		120.958	120.812
Gæld til realkreditinstitutter		2.146.568	2.215.756
Langfristede forpligtelser i alt	3	2.267.526	2.336.568
Gæld til realkreditinstitutter		69.000	69.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		550.000	550.000
Skyldig selskabsskat		24.662	25.660
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			2.396
Deposita		113.790	172.512
Kortfristede forpligtelser i alt		757.452	819.568
Forpligtelser i alt		3.024.978	3.156.136
Passiver i alt		3.822.435	3.847.725
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	60.000	631.590	691.590
Årets resultat	0	105.867	105.867
Egenkapital, ultimo	60.000	737.457	797.457

Selskabskapitalen består af 60 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	29.920	30.888
Ændring af udskudt skat	146	-5749
Regulering vedrørende tidligere år		
	<u>30.066</u>	<u>25.139</u>

2. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>3.124.725</u>
Tilgang	
Afgang	
Kostpris ultimo	<u>3.124.725</u>
Opskrivninger primo	575.275
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>575.275</u>
Af- og nedskrivning primo	
Årets afskrivning	
Tilbageførsel ved afgang	
Af- og nedskrivning ultimo	<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.700.000</u>

3. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.215.568	69.000	2.146.568	1.934.000
Kreditinstitutter				
Leasingforpligtelser				
	<u>2.215.568</u>	<u>69.000</u>	<u>2.146.568</u>	<u>1.934.000</u>

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 ejendom 1 udgør 1.740.000 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger

Diskonteringsrente 5,3 %

Afkastsats 4,8%

Dagsværdien for ejendom2 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.960.000

Diskonteringsrente 5,3%

Afkastsats 4,8%

5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0