

JMAM Ejendomme A/S

Roskildevej 37, 3
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

23/09/2019

John Wehner
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JMAM Ejendomme A/S

Roskildevej 37, 3

2000 Frederiksberg

Telefonnummer: 30903030

e-mailadresse: jw@jmam.dk

CVR-nr: 36899220

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for JMAM Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksberg, den 23/09/2019

Direktion

John Wehner

Bestyrelse

Matias Wehner

Marc Wehner

Anita Wehner

Ledelsesberetning

Selskabets formål er at drive ejendoms- og investerings-virksomhed samt dermed relateret virksomhed. Årets bruttofortjeneste udgør 1.530.788 mod -1.737.255 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.194.013 mod -1.347.496 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, idet det afspejler nuværende markedsmæssige situationer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for JMAM Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2018 – 30. juni 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indregnes nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen hidfører fra lejeindtægter og fortjeneste ved salg af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i

investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fra-drag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg af regnskabsmæssig værdi af forskelsbeløb (goodwill) og andel af de af moderselskabet afholdte indirekte omkostninger. Virksomheder med negativ værdi måles til 0 kr.

Langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering i den pågældende virksomhed, nedskrives med eventuel resterende negativ værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljernes basers primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditstyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2018 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes

udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		107.832	91.730
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.205.017	-1.545.068
Bruttoresultat		1.312.849	91.730
Personaleomkostninger	1	-141	-171.063
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			-69.398
Resultat af ordinær primær drift		1.312.708	-148.731
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			-1.545.068
Andre finansielle indtægter		286.143	261.361
Øvrige finansielle omkostninger		-68.063	-304.817
Ordinært resultat før skat		1.530.788	-1.737.255
Skat af årets resultat	2	-336.775	389.759
Årets resultat		1.194.013	-1.347.496
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.194.013	-1.347.496
I alt		1.194.013	-1.347.496

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		5.400.000	1.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.400.000	1.400.000
Andre værdipapirer og kapitalandele			854.318
Finansielle anlægsaktiver i alt			854.318
Anlægsaktiver i alt		5.400.000	2.254.318
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.535	0
Andre tilgodehavender		1.025.300	520.000
Tilgodehavender i alt		1.065.835	520.000
Omsætningsaktiver i alt		1.065.835	520.000
Aktiver i alt		6.465.835	2.774.318

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.803.698	609.685
Egenkapital i alt		2.803.698	1.609.685
Hensættelse til udskudt skat		327.130	62.026
Hensatte forpligtelser i alt		327.130	62.026
Kreditinstitutter i øvrigt		95.616	120.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	95.616	120.000
Gæld til banker		1.907.459	778.246
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		30.000	30.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.957	14.053
Skyldig selskabsskat		49.880	40.172
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.242.095	120.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.239.391	982.607
Gældsforpligtelser i alt		3.335.007	1.102.607
Passiver i alt		6.465.835	2.774.318
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	0	169.600
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	141	1.463
	141	171.063

2. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	71.670	7.224
Ændring af udskudt skat	265.105	-396.983
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	336.775	-389.759

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	858.667	0	0
Tilgang	2.794.983	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	3.653.650	0	0
Opskrivninger primo	541.333	0	0
Årets opskrivning	1.205.017	0	0
Opskrivninger ultimo	1.746.350	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.400.000	0	0

4. Registreret kapital mv.

Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	1.000.000	0	1.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.803.698	1.803.698
Saldo 30. juni	1.000.000	1.803.698	2.803.698

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	0	0	0	0
Kreditinstitutter	125.616	30.000	95.616	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	125.616	30.000	95.616	0

6. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i Sydjylland. Ejendommene er værdiansat efter DCF metoden. Som følge af markedssituationen vurderes værdiansættelsen af ejendommene, at være realistisk ansat.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 1.937 tkr. er der afgivet pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 5.400 tkr.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1