

JMS HOUMEDEN APS
ENGELSHOLMVEJ 1, 8940 RANDERS SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. marts 2019

Mads Lundorff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet JMS Houmeden ApS
Engelsholmvej 1
8940 Randers SV

CVR-nr.: 37 57 78 39
Stiftet: 1. april 2016
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jørgen R. Thomassen

Pengeinstitut Jutlander Bank A/S
Østervold 31
8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JMS Houmeden 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.

Randers, den 5. marts 2019

Direktion:

Jørgen R. Thomassen

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har anskaffet endnu en udlejningsejendom ultimo regnskabsåret. Indtægterne af denne vil indgå fra og med januar 2019.

Årets resultat betragtes således som tilfredsstillende.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		289.977	283.124
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		155.841	31.797
DRIFTSRESULTAT		445.818	314.921
Andre finansielle indtægter.....		0	200
Andre finansielle omkostninger.....		-78.784	-74.000
RESULTAT FØR SKAT		367.034	241.121
Skat af årets resultat.....	1	-82.050	-54.416
ÅRETS RESULTAT		284.984	186.705
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		284.984	186.705
I ALT		284.984	186.705

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		6.683.000	3.786.129
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.683.000	3.786.129
ANLÆGSAKTIVER.....		6.683.000	3.786.129
Andre tilgodehavender.....		813	2.113
Tilgodehavender.....		813	2.113
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		813	2.113
AKTIVER.....		6.683.813	3.788.242
PASSIVER			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført overskud.....		967.127	682.143
EGENKAPITAL.....	3	1.027.127	742.143
Hensættelse til udskudt skat.....		182.066	104.438
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		182.066	104.438
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.248.218	2.059.897
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.248.218	2.059.897
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	229.000	120.207
Gæld til pengeinstitutter.....		699.587	689.740
Gæld, associerede virksomheder.....		150.000	0
Selskabsskat.....		4.422	22.088
Anden gæld.....		143.393	49.729
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.226.402	881.764
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.474.620	2.941.661
PASSIVER.....		6.683.813	3.788.242
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.422	22.088	
Regulering af udskudt skat	77.628	32.328	
	82.050	54.416	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejend mme	Note
Kostpris 1. januar 2018.....	3.541.710	
Tilgang.....	2.741.030	
Kostpris 31. december 2018.....	6.282.740	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	244.419	
Årets værdireguleringer.....	155.841	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	400.260	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	6.683.000	

Dagsværdi for butiksejendomme:

Butiksejendommene er beliggende i Randers og er fuldt udlejet. Butiksejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er indregnet en inflationsrate på 1 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for butiksejendomme i Randers.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2018.....	60.000	682.143	742.143	
Forslag til årets resultatdisponering.....		284.984	284.984	
Egenkapital 31. december 2018.....	60.000	967.127	1.027.127	3

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.477.218	229.000	3.456.000	2.180.104	120.207	
	4.477.218	229.000	3.456.000	2.180.104	120.207	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.477 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.683 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.						
Medarbejderforhold						6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMS Houmeden 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 administration og ejendomme mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.