

JMS HOUMEDEN APS  
ENGELSHOLMVEJ 1, 8940 RANDERS SV  
ÅRSRAPPORT  
1. APRIL - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. maj 2017



---

Mads Lundorff

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. april - 31. december</b>	
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. april - 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 1. april - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2016.

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 4. maj 2017

Direktion:



Jørgen R. Thomassen

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		177.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		212.622
DRIFTSRESULTAT.....		390.127
Andre finansielle omkostninger.....		-61.435
RESULTAT FØR SKAT .....		328.692
Skat af årets resultat.....	1	-73.254
ÅRETS RESULTAT.....		255.438
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		255.438
I ALT.....		255.438

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		3.754.332
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.754.332
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.754.332</b>
Andre tilgodehavender.....		1.005
Tilgodehavender.....		1.005
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.005</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.755.337</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		60.000
Overført overskud.....		495.438
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>555.438</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		72.110
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>72.110</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.172.339
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.172.339
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	119.517
Gæld til pengeinstitutter.....		793.957
Selskabsskat.....		1.144
Anden gæld.....		40.832
Kortfristede gældsforpligtelser.....		955.450
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.127.789</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.755.337</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Medarbejderforhold	6	

## NOTER

	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.144	
Regulering af udskudt skat.....	72.110	
	<b>73.254</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	2
Tilgang.....	3.541.710	
Kostpris 31. december 2016.....	3.541.710	
Årets værdireguleringer.....	212.622	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	212.622	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	3.754.332	

## 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 8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for butiksejendomme i Randers.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2016.....	60.000	240.000	0	300.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-240.000	240.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			255.438	255.438
Egenkapital 31. december 2016.....	60.000	0	495.438	555.438

3



## NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/4 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	2.291.856	119.517	1.763.929	
	0	2.291.856	119.517	1.763.929	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.291 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.754 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.					
<b>Medarbejderforhold</b>					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMS Houmeden ApS for 2016 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 følgende regnskabspraksis.

## 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, 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.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 låneoptagelse 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 nominal værdi.