

JMS HOUMEDEN APS
ENGELSHOLMVEJ 1, 8940 RANDERS SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 10. marts 2020

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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		489.160	289.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	155.841
DRIFTSRESULTAT		489.160	445.818
Andre finansielle indtægter.....		241	0
Andre finansielle omkostninger.....		-132.119	-78.784
RESULTAT FØR SKAT		357.282	367.034
Skat af årets resultat.....	1	-79.434	-82.050
ÅRETS RESULTAT		277.848	284.984
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		277.848	284.984
I ALT		277.848	284.984

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		6.683.000	6.683.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.683.000	6.683.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.683.000	6.683.000
Andre tilgodehavender.....		2.309	813
Tilgodehavender.....		2.309	813
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.309	813
AKTIVER.....		6.685.309	6.683.813
PASSIVER			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført overskud.....		1.244.975	967.127
EGENKAPITAL.....	3	1.304.975	1.027.127
Hensættelse til udskudt skat.....		224.980	182.066
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		224.980	182.066
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.023.483	4.248.218
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.023.483	4.248.218
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	232.000	229.000
Gæld til pengeinstitutter.....		582.123	699.587
Gæld, associerede virksomheder.....		150.000	150.000
Selskabsskat.....		32.520	4.422
Anden gæld.....		135.228	143.393
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.131.871	1.226.402
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.155.354	5.474.620
PASSIVER.....		6.685.309	6.683.813
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	36.520	4.422	
Regulering af udskudt skat.....	42.914	77.628	
	79.434	82.050	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	Note
Kostpris 1. januar 2019.....	6.282.740	
Kostpris 31. december 2019.....	6.282.740	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	400.260	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	400.260	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	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 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 2019.....	60.000	967.127	1.027.127	
Forslag til resultatdisponering.....		277.848	277.848	
Egenkapital 31. december 2019.....	60.000	1.244.975	1.304.975	3

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.255.483	232.000	3.204.000	4.477.218	229.000	
	4.255.483	232.000	3.204.000	4.477.218	229.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.255 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.779 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 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMS Houmeden ApS for 2019 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.

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.