

Ejendomsselskabet JAMA ApS

**c/o Jacob L. Petersen
Indiakaj 9, 1., 1
2100 København Ø**

CVR-nr. 37 81 91 82

Årsrapport for 2018/19

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. september 2019

Marcus Choleva
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet JAMA 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2019

Direktion

Jacob Laurits Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JAMA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JAMA ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. september 2019

Dansk Revision København A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 67 16 08

Simon Høgenhav
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33745

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet JAMA ApS
c/o Jacob L. Petersen
Indiakaj 9, 1., 1
2100 København Ø

CVR-nr.: 37 81 91 82

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: København

Direktion

Jacob Laurits Petersen, direktør

Revisor

Dansk Revision København A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
Skindergade 38
1159 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, renovering og salg samt udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 43.901, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 240.511.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		47.311	79.158
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		47.311	79.158
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>115.618</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		162.929	79.158
Finansielle omkostninger		<u>-106.646</u>	<u>-65.714</u>
Resultat før skat		56.283	13.444
Skat af årets resultat	2	<u>-12.382</u>	<u>-3.696</u>
Årets resultat		<u>43.901</u>	<u>9.748</u>
Overført resultat		<u>43.901</u>	<u>9.748</u>
		<u>43.901</u>	<u>9.748</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>4.339.023</u>	<u>1.754.744</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.339.023</u>	<u>1.754.744</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.339.023</u>	<u>1.754.744</u>
Lejligheder bestemt for videresalg		<u>2.478.823</u>	<u>3.992.071</u>
Varebeholdninger		<u>2.478.823</u>	<u>3.992.071</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.840	0
Andre tilgodehavender		0	4.000
Selskabsskat		<u>9.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>10.840</u>	<u>4.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.489.663</u>	<u>3.996.071</u>
Aktiver i alt		<u>6.828.686</u>	<u>5.750.815</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>190.511</u>	<u>146.610</u>
Egenkapital	4	<u>240.511</u>	<u>196.610</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>12.382</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.382</u>	<u>0</u>
Banker		4.981.115	4.933.202
Selskabsskat		0	43.480
Anden gæld		<u>1.594.678</u>	<u>577.523</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.575.793</u>	<u>5.554.205</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.575.793</u>	<u>5.554.205</u>
Passiver i alt		<u>6.828.686</u>	<u>5.750.815</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>115.618</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>115.618</u>	<u>0</u>
	<u><u>115.618</u></u>	<u><u>0</u></u>
	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	3.696
Årets udskudte skat	<u>12.382</u>	<u>0</u>
	<u>12.382</u>	<u>3.696</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2018		1.754.744
Tilgang i årets løb		27.479
Overførsler i årets løb		<u>2.441.182</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>4.223.405</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018		0
Årets værdireguleringer		<u>115.618</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019		<u>115.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u><u>4.339.023</u></u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene fra ejendommen danner sammen med individuelt fastsat afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang og forventede investeringer mv.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et afkastkrav på 5,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	4.821.136	4.339.023	3.944.566
Ændring i dagsværdi	482.113	0	-394.457

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	146.610	196.610
Årets resultat	0	43.901	43.901
Egenkapital 30. juni 2019	50.000	190.511	240.511

Noter

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. juli 2018	50.000	50.000	0	0	0
Tilgang i året	0	0	50.000	0	0
Virksomhedskapital	50.000	50.000	50.000	0	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 121.000 i grunde og bygninger.

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejendommens ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JAMA ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger, herunder ejendommenes driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme og udlejning af boliger indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Omkostninger der er anvendt til køb af ejendomme og renovering af disse, og som er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme erhvervet med henblik på videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af afholdte omkostninger til istandsættelse og forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.