

**JPM Ejendomme ApS**  
Hugborgvej 22, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 37 94 27 90**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019

---

Søren Jespersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for JPM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 29. marts 2019

### **Direktion**

Gitte Madsen

Søren Jespersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaveren i JPM Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JPM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Ringkøbing, den 29. marts 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JPM Ejendomme ApS Hugborgvej 22 6950 Ringkøbing
	Telefon: 97 32 00 32
	CVR-nr.: 37 94 27 90
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Gitte Madsen Søren Jespersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 237 t.kr. mod 173 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 42 t.kr. mod -36 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et fortsat positivt resultat i 2019.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JPM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendom**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 i egenkapitalen.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>237.332</b>	<b>172.977</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.919	-98.919
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-82.056</u>	<u>-110.333</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>56.357</b>	<b>-36.275</b>
Skat af årets resultat	<u>-14.414</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>41.943</u></b>	<b><u>-36.275</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-68.057</u>	<u>-36.275</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>41.943</u></b>	<b><u>-36.275</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>4.330.264</u>	<u>4.429.183</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.330.264</u>	<u>4.429.183</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.330.264</u></b>	<b><u>4.429.183</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>632.226</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>632.226</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.962.490</u></b>	<b><u>4.429.183</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	52.000	52.000
4	Overført resultat	312.090	380.148
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>474.090</u></b>	<b><u>432.148</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	7.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.377.645	2.497.870
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.377.645</u>	<u>2.497.870</u>
	Gældsforpligtelser	121.634	119.655
	Gæld til pengeinstitutter	0	28.685
	Mellemregning VVS og Kloak Søren Jespersen A/S	1.863.692	1.238.260
	Selskabsskat	7.414	0
	Anden gæld	111.015	112.565
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.103.755</u>	<u>1.499.165</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.481.400</u></b>	<b><u>3.997.035</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.962.490</u></b>	<b><u>4.429.183</u></b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2018	2017
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, mellemregning	15.432	12.260
Andre finansielle omkostninger	66.624	98.073
	<b>82.056</b>	<b>110.333</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.561.075	4.561.075
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.561.075</b>	<b>4.561.075</b>
Af- og nedskrivninger primo	-131.892	-32.973
Årets afskrivninger	-98.919	-98.919
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-230.811</b>	<b>-131.892</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.330.264</b>	<b>4.429.183</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	52.000	52.000
	<b>52.000</b>	<b>52.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	380.147	416.423
Årets overførte overskud eller underskud	-68.057	-36.275
	<b>312.090</b>	<b>380.148</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.499 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.330 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der stillet ejerpantebrev på 820 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.330 t.kr.