



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET JEMO APS

THULEVEJ 123, 6715 ESBJERG N

ÅRSRAPPORT

11. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2019**

Torkild Holst Jensen

CVR-NR. 39 23 58 62

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 11. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet JEMO ApS Thulevej 123 6715 Esbjerg N
	Telefon: +45 23 40 13 55 E-mail: mom@jemo-ejd.dk
	CVR-nr.: 39 23 58 62 Stiftet: 11. januar 2018 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 11. januar - 31. december
Direktion	Torkild Holst Jensen Morten Møller Nyborg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet JEMO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 11. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. marts 2019

Direktion:

Torkild Holst Jensen

Morten Møller Nyborg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JEMO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JEMO ApS for regnskabsåret 11. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ølgod, den 15. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 3.643.881 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 18.088.921 kr. og en egenkapital på 3.693.881 kr.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 11. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		803.258
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.271.186
DRIFTSRESULTAT		5.074.444
Andre finansielle indtægter.....		578
Andre finansielle omkostninger.....	1	-394.123
RESULTAT FØR SKAT		4.680.899
Skat af årets resultat.....	2	-1.037.018
ÅRETS RESULTAT		3.643.881
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		3.643.881
I ALT		3.643.881

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		17.950.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.950.000
ANLÆGSAKTIVER.....		17.950.000
Andre tilgodehavender.....		35.689
Tilgodehavender.....		35.689
Likvide beholdninger.....		103.232
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		138.921
AKTIVER.....		18.088.921

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.
Anpartskapital.....		50.000
Overført resultat.....		3.643.881
EGENKAPITAL.....	4	3.693.881
Hensættelse til udskudt skat.....		986.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		986.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.553.077
Deposita og forudbetalt leje.....		482.486
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.924.383
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.959.946
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	218.475
Gæld til pengeinstitutter.....		1.895.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.668
Selskabsskat.....		51.018
Anden gæld.....		216.236
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.449.094
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.409.040
PASSIVER.....		18.088.921
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	

NOTER

	2018 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger		1	
Renter fra tilknyttede virksomheder.....	32.838		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	361.285		
	394.123		
Skat af årets resultat		2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.018		
Regulering af udskudt skat.....	986.000		
	1.037.018		
Materielle anlægsaktiver		3	
	Grunde og bygninger		
Tilgang.....	13.880.346		
Afgang.....	-201.532		
Kostpris 31. december 2018.....	13.678.814		
Årets værdireguleringer.....	4.271.186		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	4.271.186		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	17.950.000		
Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi			
Til beregning af dagsværdi af investeringsejendommene, er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastlagt til 5%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.			
Egenkapital		4	
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. januar 2018.....	50.000	0	50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.643.881	3.643.881
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	3.643.881	3.693.881

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.771.552	218.475	7.854.909	0	169.557	
Deposita og forudbetalt leje....	482.486	0	482.486	0	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.924.383	0	0	0	0	
	11.178.421	218.475	8.337.395	0	169.557	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 6
<p>Til sikkerhed for realkreditlån med en restgæld pr. 31. december 2018 på 8.999.443 kr. er der afgivet pant i ejendommene Smedegade 23-25, Fynsgade 47 samt Lundgade 9A-B-C-D. Ejendommene har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 14.270.000 kr.</p> <p>Til sikkerhed for bankgæld med en restgæld pr. 31. december 2018 på 1.895.477 kr. er der afgivet pant som følger:</p> <p>Ejerpantebrev nom. 3.430.000 kr. med pant i Smedegade 23-25 Ejerpantebrev nom. 350.000 kr. med pant i ejendommen Fynsgade 47 Ejerpantebrev nom. 350.000 kr. med pant i ejendommen Lundgade 9A-B-C-D Ejerpantebrev nom. 1.300.000 kr. med pant i ejendommen Marievej 1C kld. Ejendommene har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 15.345.000 kr.</p> <p>Herudover er der afgivet pant på 40.000 kr. til Ejerforeningen i ejendommen Smedgade 23-25. Ejerdommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 8.900.000 kr.</p>						
 Medarbejderforhold						 7
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1</p>						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JEMO 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til salg og administration.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatte.

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.