

JMI Ejendomme A/S

Norvangen 3D

4220 Korsør

CVR-nr. 82850317

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2018

Dirigent

Navn: Michael Vinther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JMI Ejendomme A/S
Norvangen 3D
4220 Korsør

CVR-nr.: 82850317
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Michael Vinther, formand
Jan Milvertz
Tina Reinholdt Milvertz
Rikke Milvertz

Direktion

Morten Dalgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for JMI Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30.04.2018

Direktion

Morten Dalgaard

Bestyrelse

Michael Vinther
formand

Jan Milvertz

Tina Reinholdt Milvertz

Rikke Milvertz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JMI Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JMI Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Slagelse, den 30.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller gennem dattervirksomheder at købe og sælge investeringsejendomme samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.998 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 6.547 t.kr.

For JMI Ejendomme A/S forventes et tilsvarende resultat for 2018.

Selskabet ejer og udlejer et større antal ejendomme på Midt- og Vestsjælland via datterselskaberne Vestsjællandske Ejendomme ApS og Sjællandske Ejendomme A/S efter princippet "en ordentlig lejelejlighed", med høj fokus på kvalitet, vedligeholdelse og løbende tilsyn.

Der har i datterselskaberne i 2017 kunnet konstateres en fortsat positiv udvikling i huslejeniveauet. I datterselskaberne er årets resultat endvidere væsentligt positivt påvirket af kursregulering af selskabernes langfristede realkreditlån.

Datterselskabernes ejendomme er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i den afkastbaserede model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. Selskabet har i 2017 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 5% til 7,5%.

Fastsættelse af afkastprocenter er behæftet med en vis usikkerhed, men det er selskabets overbevisning, at de benyttede procenter er markedskonforme.

Selskabernes ejendomme er finansieret ved langvarige realkreditlån, og ledelsen vurderer, at det finansielle beredskab er tilstrækkeligt til at gennemføre den planlagte drift for 2017.

Regnskabet for Vestsjællandske Ejendomme ApS udviste pr. 31.12.2017 en balance på 36.448 t.kr. og en egenkapital på 2.059 t.kr. Selskabets resultat for 2017 udgjorde et overskud på 1.878 t.kr. og betegnes som tilfredsstillende.

Regnskabet for Sjællandske Ejendomme A/S udviste pr. 31.12.2017 en balance på 32.357 t.kr. og en egenkapital på 4.799 t.kr. Selskabets resultat for 2017 udgjorde et overskud på 128 t.kr. og betegnes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		0	0
Administrationsomkostninger		(7.878)	(17)
Driftsresultat		(7.878)	(17)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.006.240	852
Andre finansielle indtægter	1	54.952	42
Andre finansielle omkostninger	2	(54.710)	(37)
Resultat før skat		1.998.604	840
Skat af årets resultat	3	(686)	4
Årets resultat		1.997.918	844
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		128.318	0
Overført resultat		1.869.600	844
		1.997.918	844

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.857.581	4.369
Finansielle anlægsaktiver	4	6.857.581	4.369
Anlægsaktiver		6.857.581	4.369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.513.470	370
Udskudt skat		0	64
Tilgodehavende selskabsskat		42.037	148
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		238.717	0
Tilgodehavender		3.794.224	582
Likvide beholdninger		107	0
Omsætningsaktiver		3.794.331	582
Aktiver		10.651.912	4.951

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		128.318	0
Overført overskud eller underskud		<u>5.918.253</u>	<u>3.566</u>
Egenkapital		<u>6.546.571</u>	<u>4.066</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		415.936	212
Skyldig selskabsskat		238.717	0
Anden gæld		<u>3.450.688</u>	<u>673</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.105.341</u>	<u>885</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.105.341</u>	<u>885</u>
Passiver		<u>10.651.912</u>	<u>4.951</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	500.000	0	3.566.394	4.066.394
Værdireguleringer	0	0	482.259	482.259
Årets resultat	0	128.318	1.869.600	1.997.918
Egenkapital ultimo	500.000	128.318	5.918.253	6.546.571

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	54.952	42
	54.952	42
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.287	11
Renteomkostninger i øvrigt	50.423	26
	54.710	37
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	21.886	(4)
Regulering vedrørende tidligere år	(21.200)	0
	686	(4)

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.447.669
Kostpris ultimo	5.447.669
Opskrivninger primo	(1.078.587)
Andel af årets resultat	2.006.240
Dagsværdireguleringer	482.259
Opskrivninger ultimo	1.409.912
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.857.581

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Vestsjællandske Ejendomme ApS	Slagelse	ApS	100,0
Sjællandske Ejendomme A/S	Slagelse	A/S	100,0

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder

Til sikkerhed for datterselskabs bankgæld har selskabet pantsat aktier i Sjællandske Ejendomme A/S, nom. 500 t.kr. og anparter i Vestsjællandske Ejendomme ApS, nom. 500 t.kr.

Bankgælden udgør 2.970 t.kr. pr. 31.12.2017.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 6.858 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.