

**JMI Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 82850317**  
**Norvangen 3D**  
**4220 Korsør**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Michael Vinther

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JMI Ejendomme A/S  
Norvangen 3D  
4220 Korsør

CVR-nr.: 82850317  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jan Milvertz, formand  
Tina Milvertz  
Rikke Milvertz

### **Direktion**

Morten Dalgaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## **Ledespåtegning**

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28.04.2016

## **Direktion**

Morten Dalgaard

## **Bestyrelse**

Jan Milvertz  
formand

Tina 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 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 28.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 883 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 2.764 t.kr.

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 2015 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 2015 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 2016.

Regnskabet for Vestsjællandske Ejendomme ApS udviste pr. 31.12.2015 en balance på 34.330 t.kr. og en egenkapital på (378) t.kr. Selskabets resultat for 2015 udgjorde et overskud på 470 t.kr. og betegnes som tilfredsstillende.

Regnskabet for Sjællandske Ejendomme A/S udviste pr. 31.12.2015 en balance på 33.448 t.kr. og en egenkapital på 3.438 t.kr. Selskabets resultat for 2015 udgjorde et overskud på 412 t.kr. og betegnes som tilfredsstillende.

For JMI Ejendomme A/S forventes et tilsvarende resultat for 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Koncernregnskab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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, administrationsomkostninger 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 dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

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

### 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.

Modervirksomheden 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 efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Ved salg af varer med returret hensættes til dækning af avancen på de varer, der forventes returneret og eventuelle omkostninger forbundet med returneringerne.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger		(14.259)	(9)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(14.259)</b>	<b>(9)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		882.121	185
Andre finansielle indtægter	1	103.993	90
Andre finansielle omkostninger	2	(88.219)	(98)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>883.636</b>	<b>168</b>
Skat af ordinært resultat	3	(333)	(12)
<b>Årets resultat</b>		<b>883.303</b>	<b>156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		883.303	156
		<b>883.303</b>	<b>156</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.437.516	2.651
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<u>3.437.516</u>	<u>2.651</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.437.516</u>	<u>2.651</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.774.134	1.679
Udskudt skat	5	218.808	219
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.992.942</u>	<u>1.898</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>86</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.993.028</u>	<u>1.898</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>5.430.544</u></u>	<u><u>4.549</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>2.264.259</u>	<u>1.006</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.764.259</u></b>	<b><u>1.506</u></b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>377.959</u>	<u>848</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>377.959</u></b>	<b><u>848</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		253.728	756
Anden gæld		<u>2.034.598</u>	<u>1.439</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.288.326</u></b>	<b><u>2.195</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.288.326</u></b>	<b><u>2.195</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.430.544</u></b>	<b><u>4.549</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	1.005.207	1.505.207
Værdireguleringer	0	375.749	375.749
Årets resultat	0	883.303	883.303
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.264.259</b>	<b>2.764.259</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.993	90
	<b>103.993</b>	<b>90</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.403	68
Renteomkostninger i øvrigt	60.816	30
	<b>88.219</b>	<b>98</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	333	(4)
Effekt af ændrede skattesatser	0	16
	<b>333</b>	<b>12</b>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.447.687
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.447.687</b>
Opskrivninger primo	(2.798.131)
Andel af årets resultat	882.121
Dagsværdireguleringer	375.749
Andre reguleringer	(469.910)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(2.010.171)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.437.516</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
Vestsjællandske Ejendomme ApS	Korsør	ApS	100,00
Sjællandske Ejendomme A/S	Korsør	A/S	100,00

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	218.808	219
	<b>218.808</b>	<b>219</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b> <b>kr.</b>	<b>Nominal værdi</b> <b>kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	5.000	100,00	500.000
	<b>5.000</b>		<b>500.000</b>

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for datterselskabers mellemværende med pengeinstitut. Den samlede gæld til pengeinstitut udgør 2.979 t.kr. pr. 31.12.2015.

JMI Ejendomme A/S har afgivet støtteerklæring over for datterselskaberne Sjællandske Ejendomme A/S og Vestsjællandske Ejendomme ApS. Egenkapitalen i Sjællandske Ejendomme A/S og Vestsjællandske Ejendomme ApS udgør pr. 31.12.2015 henholdsvis 3.438 t.kr. og (378) t.kr.

JMI Ejendomme A/S er administrationselskab 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 de sambeskattede selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2.979 t.kr. pr. 31.12.2015.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 3.438 t.kr. pr. 31.12.2015.

### 9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Tina Milvertz, Odense

Rikke Milvertz, Slagelse