

JMI Ejendomme A/S

Norvangen 3D, opgang D, 1. sal, 4220 Korsør
CVR-nr. 82 85 03 17

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.04.19

Michael Vinther
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

JMI Ejendomme A/S
Norvangen 3D, opgang D, 1. sal
4220 Korsør
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 82 85 03 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Morten Dalgaard

Bestyrelse

Michael Vinther, formand
Rikke Nisted Milvertz, medlem
Jan Milvertz, medlem
Tina Reinholdt Milvertz, medlem

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Vestsjællandske Ejendomme ApS, Korsør
Sjællandske Ejendomme A/S, Korsør

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for JMI Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30. april 2019

Direktionen

Morten Dalgaard
Direktør

Bestyrelsen

Michael Vinther
Formand

Rikke Nisted Milvertz

Jan Milvertz

Tina Reinholdt Milvertz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JMI Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JMI Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

Slagelse, den 30. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Anne Cathrine Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41368

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.294.754 mod DKK 1.998.000 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.841.324.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. For JMI Ejendomme A/S forventes et tilsvarende resultat for 2019.

Selskabet har modtaget eksternt tilsagn om, at selskabet vil få tilført den fornødne likviditet til at gennemføre selskabets drift for 2019.

Datterselskabernes aktivitet

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

Der har i datterselskaberne i 2018 kunnet konstateres en fortsat positiv udvikling i huslejeniveauet, ligesom der også for det kommende år forventes en høj udlejningsprocent.

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 ejendom. Ledelsen har i 2018 benyttet afkastprocenter i niveauet 5% - 7,5%. Der er i 2018 ikke foretaget værdiregulering af ejendommene.

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

Selskabernes ejendomme er finansieret ved langvarige realkreditlån.

Regnskabet for Vestsjællandske Ejendomme ApS udviste pr. 31.12.2018 en balance på t.DKK 37.036 og en egenkapital på t.DKK 2.422. Selskabets resultat for 2018 udgjorde et overskud på t.DKK 364 og betragtes som tilfredsstillende.

Regnskabet for Sjællandske Ejendomme A/S udviste pr. 31.12.2018 en balance på t.DKK 33.028 og en egenkapital på t.DKK 5.743. Selskabets resultat for 2018 udgjorde et overskud på t.DKK 944 og betragtes som tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018 DKK	2017 t.DKK
Bruttotab	-64.083	-8
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.307.616	2.006
2 Andre finansielle indtægter	190.352	55
3 Andre finansielle omkostninger	-130.022	-54
Resultat før skat	1.303.863	1.999
Skat af årets resultat	-9.109	-1
Årets resultat	1.294.754	1.998

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.307.616	128
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overført resultat	-162.862	1.870
I alt	1.294.754	1.998

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	t.DKK
Note			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.165.197	6.858
	Finansielle anlægsaktiver i alt	8.165.197	6.858
	Anlægsaktiver i alt	8.165.197	6.858
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.820.269	3.513
	Tilgodehavende selskabsskat	302.380	281
	Tilgodehavender i alt	4.122.649	3.794
	Likvide beholdninger	215	0
	Omsætningsaktiver i alt	4.122.864	3.794
	Aktiver i alt	12.288.061	10.652

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.382.068	1.793
	Overført resultat	2.809.256	4.254
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	0
	Egenkapital i alt	7.841.324	6.547
	Gæld til tilknyttede virksomheder	622.708	416
	Selskabsskat	313.508	239
	Anden gæld	3.510.521	3.450
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.446.737	4.105
	Gældsforpligtelser i alt	4.446.737	4.105
	Passiver i alt	12.288.061	10.652

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	500.000	1.664.540	1.901.854	0	4.066.394
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	482.259	0	482.259
Forslag til resultatdisponering	0	128.318	1.869.599	0	1.997.917
Saldo pr. 31.12.17	500.000	1.792.858	4.253.712	0	6.546.570
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18	500.000	1.792.858	4.253.712	0	6.546.570
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.281.594	-1.281.594	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.307.616	-162.862	150.000	1.294.754
Saldo pr. 31.12.18	500.000	4.382.068	2.809.256	150.000	7.841.324

	2018	2017
	DKK	t.DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	943.967	128
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	363.649	1.878
I alt	1.307.616	2.006

	2018 DKK	2017 t.DKK
--	-------------	---------------

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	190.352	55
----------------------------------	---------	----

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	21.102	4
Renteomkostninger i øvrigt	108.920	50
I alt	130.022	54

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	5.447.671
Kostpris pr. 31.12.18	5.447.671
Opskrivninger pr. 01.01.18	1.409.910
Årets resultat fra kapitalandele	1.307.616
Opskrivninger pr. 31.12.18	2.717.526
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	8.165.197
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Vestsjællandske Ejendomme ApS, Korsør	100%
Sjællandske Ejendomme A/S, Korsør	100%

5. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.859.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for datterselskabernes bankgæld har selskabet pantsat aktier i Sjællandske Ejendomme A/S nom. t.DKK 500 og anpartar i Vestsjællandske Ejendomme nom. t.DKK 500.

Bankgælden udgør t.DKK 5.073 pr. 31.12.2018.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør t.DKK 8.165 pr. 31.12.2018.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders regnskabsmæssige indre værdi er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit og omfatter endvidere følgende:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen,

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.