

JMI Ejendomme A/S

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.21

Michael Vinther
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

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
Rikke Nisted Milvertz
Jan Milvertz
Tina Reinholdt Milvertz

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 28. april 2021

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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 28. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i direkte eller gennem dattervirksomheder at købe og sælge investeringsejendomme samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 4.071.942 mod DKK 2.053.664 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.816.930.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget ekstern tilsagn om, at selskabet vil få tilført den fornødne likviditet til at gennemføre selskabets drift for 2021.

Datterselskabets aktivitet

Selskabet ejer og udlejer et større antal ejendomme på Midt- og Vestsjælland via datterselskaberne Sjællandske Ejendomme A/S, Vestjællandske Ejendomme ApS og KBY Ejendomme ApS. Endvidere har koncernen i regnskabsåret erhvervet kapitalandele i ejendomsselskabet Stjernelunden ApS.

Ejendommene drives efter princippet "en ordentlig lejelejlighed" med høj fokus på kvalitet, vedligeholdelse og løbende tilsyn.

Der har i datterselskaberne i 2020 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 2020 benyttet afkastprocenter i niveauet 5% - 9%.

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.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab	-9.100	-7.751
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.119.964	2.133.701
2 Andre finansielle indtægter	362.796	207.775
3 Andre finansielle omkostninger	-411.442	-291.392
Resultat før skat	4.062.218	2.042.333
4 Skat af årets resultat	9.724	11.331
Årets resultat	4.071.942	2.053.664

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.119.964	1.837.903
Forslag til udbytte for regnskabsåret	226.000	0
Overført resultat	-274.022	215.761
I alt	4.071.942	2.053.664

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.167.887	15.007.923
	Finansielle anlægsaktiver i alt	19.167.887	15.007.923
	Anlægsaktiver i alt	19.167.887	15.007.923
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.946.629	4.891.268
	Udskudt skatteaktiv	7.503	0
	Tilgodehavende selskabsskat	188.047	339.384
	Tilgodehavender i alt	13.142.179	5.230.652
	Likvide beholdninger	34.539	211
	Omsætningsaktiver i alt	13.176.718	5.230.863
	Aktiver i alt	32.344.605	20.238.786

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.971.191	4.555.431
	Overført resultat	4.119.739	4.689.557
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	226.000	0
	Egenkapital i alt	13.816.930	9.744.988
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.119.051	533.784
	Selskabsskat	101.827	287.283
	Anden gæld	15.306.797	9.672.731
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.527.675	10.493.798
	Gældsforpligtelser i alt	18.527.675	10.493.798
	Passiver i alt	32.344.605	20.238.786

6 Eventualforpligtelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	500.000	4.555.431	4.689.557	9.744.988
Overførsler til/fra andre reserver	0	295.796	-295.796	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.119.964	-274.022	4.071.942
Saldo pr. 31.12.20	500.000	8.971.191	4.119.739	13.816.930

	2020 DKK	2019 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	4.119.964	2.133.701
I alt	4.119.964	2.133.701
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	362.796	207.775
I alt	362.796	207.775
3. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	56.616	37.334
Renteomkostninger i øvrigt	354.826	254.058
I alt	411.442	291.392
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-2.221	-20.101
Årets regulering af udskudt skat	-7.503	0
Regulering af skat fra tidligere år	0	8.770
I alt	-9.724	-11.331

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	10.156.696
Tilgang i året	40.000
Kostpris pr. 31.12.20	10.196.696
Opskrivninger pr. 01.01.20	4.851.227
Årets resultat fra kapitalandele	4.119.964
Opskrivninger pr. 31.12.20	8.971.191
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	19.167.887

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Vestsjællandske Ejendomme ApS, Korsør	100%	4.052.476	485.848	4.052.476
Sjællandske Ejendomme A/S, Korsør	100%	6.760.488	597.331	6.760.488
KBY Ejendomme ApS, Korsør	100%	8.336.101	3.057.969	8.336.101
Stjernelunden ApS, Korsør	100%	18.753	-21.247	18.753

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders træk på kreditfaciliteterne udgør på balancedagen t.DKK 997.

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.

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 foregående 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele 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.

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 nettosalgpris 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i 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.