

KOPI ERHVERVS- OG SELSKABSTYRELSEN

JSM Ejendomme ApS

CVR-nummer 21641898

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2013

Søren Chr Nielsen

Søren Chr. Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

JSM Ejendomme ApS
Drosselvej 4, Balling
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune:	Skive
CVR-nummer:	21641898
Regnskabsperiode:	1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Søren Chr. Nielsen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Søren Chr. Nielsen Holding ApS
Stadion Allé 8
7860 Spøttrup

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for JSM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret

Spøttrup, 28. juni 2013

Direktionen:

Søren Chr Nielsen

Søren Chr. Nielsen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 28. juni 2013

Søren Chr Nielsen

Søren Chr. Nielsen

Dirigent

1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JSM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JSM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om

ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 4, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har ikke fuldt ud udlejet ejendommen og selskabets nuværende lejemål kan ikke alene dække driftsomkostningerne. Selskabets ledelse undersøger stadig mulighederne for tilførsel af ny kapital. Vi tager derfor forbehold for, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Årsrapporten burde være aflagt efter realisationsprincippet, hvilket efter vort skøn ville have reduceret resultat og egenkapital væsentlig.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af

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

Skive, 28. juni 2013

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab

Lars Astrup

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har mistede i sommeren 2012 sin lejer, idet denne blev begæret konkurs. Selskabet har efterfølgende udlejet ejendommen til ny lejer, men denne leje kan ikke dække de løbende driftsomkostninger.

Som følge af den tidligere lejers konkursbegæring, har selskabet tabt et tilgodehavende.

Som følge af dette kan årets udvikling og resultat ikke anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har ikke fuldt ud udlejet ejendommen og selskabets nuværende lejemål kan ikke alene dække driftsomkostningerne. Selskabets ledelse undersøger stadig mulighederne for tilførsel af ny kapital.

Selskabets ledelse forventer, at lejemålet kan udvides, alternativt finde yderlig lejer, således at lejen kan modsvare driftsomkostningerne. Selskabets ledelse vurderer ligeledes, at tilførsel af kapital i nærmeste fremtid er forhandlet på plads.

Selskabets ledelse har positiv forventning til at selskabet ved egen hjælp kan reetablere den tabte kapital.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt

tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrullet omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises

som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatonslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	73.018	119
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-53.432	-53
	Resultat før finansielle poster	19.586	66
	Finansielle indtægter	5	0
1	Finansielle omkostninger	-208.250	-96
	Resultat før skat	-188.659	-30
	Skat af årets resultat	44.000	7
	Årets resultat	-144.659	-24
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	36.010	60
	Årets resultat	-144.659	-24
	Til disposition i alt	-108.649	36
	Overført resultat ultimo	-108.649	36
	Resultatdisponering i alt	-108.649	36

	2012	2011
Note	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december		
Grunde og bygninger	2.057.997	2.111
Materielle anlægsaktiver	2.057.997	2.111
Anlægsaktiver i alt	2.057.997	2.111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	83
Tilgodehavender	0	83
Likvide beholdninger	0	1
Omsætningsaktiver i alt	0	84
Aktiver i alt	2.057.997	2.195

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-108.649	36
2	Egenkapital i alt	16.351	161
	Hensættelser til udskudt skat	44.000	88
	Hensatte forpligtelser	44.000	88
	Gæld til realkreditinstitutter	488.860	604
	Kreditinstitutter	878.767	745
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.367.627	1.349
	Gæld til realkreditinstitutter	71.316	344
	Kreditinstitutter	327.760	116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.246	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	116.793	125
	Anden gæld	90.904	13
	Kortfristede gældsforpligtelser	630.019	597
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.041.646	2.034
	Passiver i alt	2.057.997	2.195
4	Usikkerheder om going concern		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	1.146	0
Andre finansielle omkostninger	207.104	96
Finansielle omkostninger i alt	208.250	96

2 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	36	161
Årets resultat	0	-145	-145
Egenkapital ultimo	125	-109	16

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.202.299	0
--	-----------	---

4 Usikkerheder om going concern

Selskabets ledelse har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.
 Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes i takt med finansieringsbehovet.
 Selskabet har ikke fuldt ud udlejet ejendommen og selskabets nuværende lejemål kan ikke alene dække driftsomkostningerne.
 Selskabets ledelse undersøger stadig mulighederne for tilførsel af ny kapital.

Selskabets ledelse har positiv forventning til at selskabet ved egen hjælp kan reetablere den tabte kapital.

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.800.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.057.997.