

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

JM EJENDOMME ApS
C/O 30445 Newsec PAM Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
ÅRSRAPPORT
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2024

Svend Eberhard Møller
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 26 19 31 84

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 27/5 2024

Direktion

Svend Eberhard Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JM EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM EJENDOMME ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27/5 2024

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Karen Kragesand Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne34460

Selskabsoplysninger

Selskabet

JM EJENDOMME ApS
C/O 30445 Newsec PAM Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr: 26 19 31 84
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Svend Eberhard Møller

Revisor

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Brunbjergvej 3
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Regnskabet er påvirket af de stigende afkastkrav, hvilket har medført en negativ værdiregulering på ejendommene

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for JM EJENDOMME ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, medmindre der foreligger tidsvarende eksternt dokumentation for ejendommens værdi.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt forventninger for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommen er beliggende i.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre værdipapirer

Kapitalandele i noterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
BRUTTORESULTAT	669.047	831.790
1 Personaleomkostninger	-90.000	-11.895
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	579.047	819.895
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.479.789	596.080
DRIFTSRESULTAT	-900.742	1.415.975
Andre finansielle indtægter	468	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.671	1.881
Andre finansielle omkostninger	-414.668	-286.280
RESULTAT FØR SKAT	-1.313.271	1.131.576
Skat af årets resultat	179.872	-300.652
ÅRETS RESULTAT	-1.133.399	830.924
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-1.133.399	830.924
DISPONERET I ALT	-1.133.399	830.924

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2023	2022
2 Grunde og bygninger	22.598.031	23.793.205
Materielle anlægsaktiver	22.598.031	23.793.205
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.150.000	1.150.000
Finansielle anlægsaktiver	1.150.000	1.150.000
ANLÆGSAKTIVER	23.748.031	24.943.205
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	23.409
Andre tilgodehavender	34.500	9.528
Tilgodehavender	43.875	32.937
Likvide beholdninger	0	130.544
OMSÆTNINGSAKTIVER	43.875	163.481
AKTIVER	23.791.906	25.106.686

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.579.114	5.942.344
EGENKAPITAL	4.704.114	6.067.344
Hensættelse til udskudt skat	2.186.960	2.188.921
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.186.960	2.188.921
Prioritetsgæld	14.839.562	15.243.221
Modtagne forudbetalinger fra lejere	242.228	283.096
Deposita	242.228	283.096
3 Langfristede gældsforpligtelser	15.324.018	15.809.413
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	424.527	445.399
Kreditinstitutter	431.294	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.648	40.940
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.989	0
Selskabsskat	51.920	131.069
Anden gæld	46.498	3.287
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	502.938	420.313
Kortfristede gældsforpligtelser	1.576.814	1.041.008
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.900.832	16.850.421
PASSIVER	23.791.906	25.106.686

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	5.712.513	5.111.420
Årets resultat	-1.133.399	830.924
Overført resultat ultimo	4.579.114	5.942.344
EGENKAPITAL	4.704.114	6.067.344

Noter

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
Lønninger	90.000	11.895
	<u>90.000</u>	<u>11.895</u>

Noter

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	14.786.960
Årets tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2023	14.786.960
Opskrivninger 1. januar 2023	9.290.860
Opskrivninger	-1.479.789
Opskrivninger 31. december 2023	7.811.071
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	22.598.031

Ejendomme, som er beboelsesejendomme, indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelses model jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Af centrale elementer i forudsætningen for dagsværdi ansættelsen kan nævnes, at der i dagsværdi beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 4,13 % og at der ved beregningen er anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Følsomhed ved ændringer i afkastkrav	-0,25%	Basis	+0,25%
Afkastprocent	3,88%	4,13%	4,38%
Dagsværdi	24.066.860	22.598.030	21.319.501
Ændring i dagsværdi	1.468.832	0	-1.278.527

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	15.688.618	15.264.089	424.527	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere	283.097	242.228	0	0
Deposita	283.097	242.228	0	0
	16.254.812	15.748.545	424.527	0

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme		22.598.028	23.793.205
		22.598.028	23.793.205
Årets tab indregnet i resultatopgørelsen			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.415.466	596.080
		-1.415.466	596.080

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. t.kr. 14.839. er der taget pant i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme er t.kr. 22.598.

Til sikkerhed for mellemværende mellem K/S Roskilde Retail Park I og Danske Andelskassers Bank A/S samt DLR Kredit A/S er der stillet kaution på t.kr. 450.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Svend Eberhard Møller

Direktør

På vegne af: JM Ejendomme ApS

Serienummer: eadca6d-fd14-466f-ab1e-0cfd3428cc81

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-05-27 19:26:26 UTC



Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-27 19:27:49 UTC



Svend Eberhard Møller

Dirigent

På vegne af: JM Ejendomme ApS

Serienummer: eadca6d-fd14-466f-ab1e-0cfd3428cc81

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-05-27 19:44:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**