

**JM Erhvervsudlejning ApS**

**Hjaltesvej 20**

**7800 Skive**

**CVR-nummer 29205205**

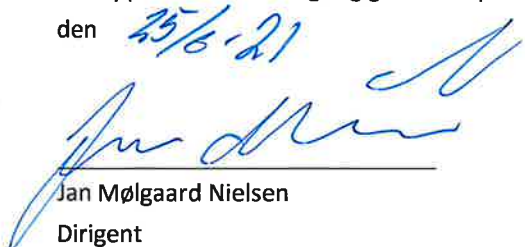
**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

*25/6-21*

  
Jan Mølgaard Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JM Erhvervsudlejning ApS  
Hjaltesvej 20  
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 29205205  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Jan Mølgaard Nielsen  
Michael Jensen

### Pengeinstitut

Salling Bank

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for JM Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 23. april 2021

**Direktionen:**

  
Jan Mølgaard Nielsen

  
Michael Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JM Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 23. april 2021

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i – og udlejning af erhvervsjendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.320.889</b>	<b>4.814</b>
1	Personaleomkostninger	-832.318	-2.133
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-116.485	-201
2	Andre driftsomkostninger	0	-16
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>372.087</b>	<b>2.464</b>
	Finansielle indtægter	0	0
3	Finansielle omkostninger	-248.721	-170
	<b>Resultat før skat</b>	<b>123.366</b>	<b>2.294</b>
4	Skat af årets resultat	-32.000	-505
	<b>Årets resultat</b>	<b>91.366</b>	<b>1.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	200
	Overført resultat	91.366	1.589
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>91.366</b>	<b>1.789</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	15.546.887	14.888
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.546.887</b>	<b>14.888</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.546.887</b>	<b>14.888</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.770	19
	Andre tilgodehavender	708	0
	Periodeafgrænsningsposter	58.462	84
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>83.940</b>	<b>104</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.643</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>96.583</b>	<b>104</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.643.470</b>	<b>14.991</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
5	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	4.460.214	4.369
	Foreslået udbytte	0	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.660.214</b>	<b>4.769</b>
	Hensættelser til udskudt skat	281.000	249
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>281.000</b>	<b>249</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.041.813	5.990
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.041.813</b>	<b>5.990</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	466.400	380
	Kreditinstitutter	757.234	2.001
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	717.478	703
	Selskabsskat	-68.000	375
	Anden gæld	309.680	141
	Periodeafgrænsningsposter	7.900	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	469.751	383
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.660.443</b>	<b>3.983</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.702.256</b>	<b>9.974</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.643.470</b>	<b>14.991</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	200	4.369	200	4.769
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	91	0	91
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>4.460</b>	<b>0</b>	<b>4.660</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	746.234	1.577
Pensioner	80.437	260
Andre omkostninger til social sikring	4.366	68
Øvrige personaleomkostninger	1.281	228
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>832.318</b>	<b>2.133</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 3).		
<b>2</b>		
<b>Andre driftsomkostninger</b>		
Varelager, primo	0	500
Salg af varelager	0	-600
Tab salg mat. anlægsaktiver	0	116
<b>Andre driftsomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>3</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter associerede virksomheder	20.791	18
Andre finansielle omkostninger	227.930	151
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>248.721</b>	<b>170</b>
<b>4</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	471
Regulering af udskudt skat	32.000	34
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>32.000</b>	<b>505</b>
<b>5</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>

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

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.418, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 15.547

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst virksomhedspant på TDKK 1.000. Virksomhedspantet omfatter simple fordringer fra salg og tjenesteydelser, varebeholdninger, driftsmateriel og goodwill m.v., der pr. 31. december 2020 har en samlet regnskabsmæssig værdi på TDKK 25.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### 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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

### 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 – 30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinier som ejede aktiver.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestids-

## Anvendt regnskabspraksis

---

punktet 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.