

# JAMO Ejendomme ApS

Nyholms Alle 20, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 31 41 90 18

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.02.20

Jannik John Larsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

JAMO Ejendomme ApS  
c/o Jannik Larsen  
Nyholms Alle 20  
2610 Rødovre  
Rødovre  
Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 31 41 90 18  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Morten Rasmussen  
Direktør Jannik John Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for JAMO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Rødovre, den 18. februar 2020

**Direktionen**

Morten Rasmussen  
Direktør

Jannik John Larsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i JAMO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JAMO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 18. februar 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Joan Christensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32741

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at købe, sælge og drive fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed samt at drive investeringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -606.108 mod DKK 91.779 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.064.021.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>876.846</b>	<b>455.117</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.182.919	-122.551
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-306.073</b>	<b>332.566</b>
2	Finansielle indtægter	18	0
3	Finansielle omkostninger	-168.492	-249.732
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-474.547</b>	<b>82.834</b>
4	Skat af årets resultat	-131.561	8.945
	<b>Årets resultat</b>	<b>-606.108</b>	<b>91.779</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-606.108	91.779
	<b>I alt</b>	<b>-606.108</b>	<b>91.779</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.490.613	8.392.986
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.772	0
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.508.385</b>	<b>8.392.986</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.508.385</b>	<b>8.392.986</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.685	19.738
	Udskudt skatteaktiv	0	43.841
	Tilgodehavende selskabsskat	0	18.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.685</b>	<b>81.579</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>102.635</b>	<b>213.273</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>110.320</b>	<b>294.852</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.618.705</b>	<b>8.687.838</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	939.021	1.545.129
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.064.021</b>	<b>1.670.129</b>
	Hensættelser til udskudt skat	37.824	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>37.824</b>	<b>0</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.614.489	3.857.860
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.274.633	1.462.051
6	Deposita	60.000	103.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.949.122</b>	<b>5.422.911</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	430.534	432.283
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	17.000
	Gæld til associerede virksomheder	980.354	1.084.658
	Selskabsskat	49.896	0
	Anden gæld	66.954	60.857
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.567.738</b>	<b>1.594.798</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.516.860</b>	<b>7.017.709</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.618.705</b>	<b>8.687.838</b>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125.000	1.453.350	1.578.350
Forslag til resultatdisponering	0	91.779	91.779
Saldo pr. 31.12.18	125.000	1.545.129	1.670.129
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	125.000	1.545.129	1.670.129
Forslag til resultatdisponering	0	-606.108	-606.108
Saldo pr. 31.12.19	125.000	939.021	1.064.021

**1. Særlige poster**

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2019 DKK	2018 DKK
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.043.353	0
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	22.735
I alt		-1.043.353	22.735

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter i øvrigt	18	0
I alt	18	0

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, associerede virksomheder	34.120	56.457
Renteomkostninger i øvrigt	129.832	178.086
Øvrige finansielle omkostninger	4.540	15.189
I alt	168.492	249.732

	2019 DKK	2018 DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	49.896	0
Årets regulering af udskudt skat	81.665	-8.945
I alt	131.561	-8.945

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.19	8.852.736	0
Tilgang i året	277.520	20.799
Kostpris pr. 31.12.19	9.130.256	20.799
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-459.750	0
Nedskrivninger i året	-1.043.353	0
Afskrivninger i året	-136.540	-3.027
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.639.643	-3.027
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	7.490.613	17.772

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	247.234	2.707.000	3.861.723	4.102.543
Gæld til øvrige kreditinstitutter	183.300	430.000	1.457.933	1.649.651
Deposita	0	0	60.000	103.000
I alt	430.534	3.137.000	5.379.656	5.855.194

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.862 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.491.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.360, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.491. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 8. 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.

### 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10 - 50 år	0 - 40%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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