



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JMM EJENDOMSELSKAB APS**  
**HARREHØJVEJ 12, 7900 NYKØBING M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. februar 2023

---

John Morgen Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JMM Ejendomsselskab ApS Harrehøjvej 12 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 31 58 14 94 Stiftet: 26. juni 2008 Kommune: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Morgen Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
<b>Pengeinstitut</b>	Frøslev-Møllerup Sparekasse Vestergade 7 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JMM Ejendomsselskab 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 31. januar 2023

Direktion:

---

John Morgen Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i JMM Ejendomsselskab ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JMM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

#### **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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

Nykøbing Mors, den 31. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34119

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>343.536</b>	<b>357.256</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-108.238	-162.084
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>235.298</b>	<b>195.172</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	735
Andre finansielle omkostninger.....	2	-122.054	-125.909
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>113.244</b>	<b>69.998</b>
Skat af årets resultat.....	3	-25.044	-15.413
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>88.200</b>	<b>54.585</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		88.200	54.585
<b>I ALT</b> .....		<b>88.200</b>	<b>54.585</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		5.210.000	5.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.210.000</b>	<b>5.275.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.210.000</b>	<b>5.275.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	62.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		330.955	293.854
Andre tilgodehavender.....		0	2.403
Tilgodehavende skat.....		22.018	35.168
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>352.973</b>	<b>393.925</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>767.064</b>	<b>392.592</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.120.037</b>	<b>786.517</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.330.037</b>	<b>6.061.517</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		790.125	701.924
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>915.125</b>	<b>826.924</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		177.685	130.623
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>177.685</b>	<b>130.623</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.061.200	2.182.842
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.768.789	2.762.606
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.829.989</b>	<b>4.945.448</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		125.000	123.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		237.268	35.222
Anden gæld.....		44.970	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>407.238</b>	<b>158.522</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.237.227</b>	<b>5.103.970</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.330.037</b>	<b>6.061.517</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	701.925	826.925
Forslag til resultatdisponering.....		88.200	88.200
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>790.125</b>	<b>915.125</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	735	1
	<b>0</b>	<b>735</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	41.351	41.392	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	80.703	84.517	
	<b>122.054</b>	<b>125.909</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-22.018	-35.168	3
Regulering af udskudt skat.....	47.062	50.581	
	<b>25.044</b>	<b>15.413</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		7.205.381	
Tilgang.....		43.238	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>7.248.619</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-1.930.381	
Årets værdireguleringer.....		-108.238	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>-2.038.619</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>5.210.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, værksted	
Dagsværdi 31. december 2022.....		5.210.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		108.238	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Investeringsejendomme består af industriejendomme beliggende i Lødderup, Morsø Kommune. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelsen er baseret på et driftsafkast, som vurderes at udgøre 524 tkr., hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 10,06%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Nordjylland med et tillæg for beliggenhed på 15%.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.186.200	125.000	1.599.000	2.306.142
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.768.789	0	2.768.789	2.762.606
	<b>4.954.989</b>	<b>125.000</b>	<b>4.367.789</b>	<b>5.068.748</b>

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JMM HOLDING LØDDERUP ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.247 tkr. er der stillet pant i ejendom med en bogført værdi på 5.210 tkr.

Til sikkerhed for selskabets og koncernforbundende selskabs engagement med pengeinstitut, er der stillet et ejerantebrev på nom. 1.000 tkr. i ejendom med en bogført værdi på 5.210 tkr.

	2022	2021
--	------	------

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMM Ejendomsselskab ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.