

*JM Estate ApS  
Nygade 9  
4000 Roskilde*

*CVR-nr: 35 85 28 75*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2019 - 30. juni 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/11 2020

Jesper Mandrup

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for JM Estate 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24/11 2020

Direktion

Jesper Mandrup

Michael Throksø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af virksomhed indenfor ejendomsbranchen efter ledelsen skøn..

### **Usædvanlige forhold**

Ingen

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen

### **Udviklingen i selskabets 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.

### **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 Estate ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

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 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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**

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>175.103</b>	<b>81.531</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle omkostninger .....	-58.281	-27.489
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>116.822</b>	<b>54.042</b>
1 Skat af årets resultat .....	-25.784	-11.880
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>91.038</b>	<b>42.162</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	91.038	42.162
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>91.038</b>	<b>42.162</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme.....	3.300.000	2.140.293
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1	-1
	<b>3.300.001</b>	<b>2.140.292</b>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.300.001</b>	<b>2.140.292</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.300.001</b>	<b>2.140.292</b>
Andre tilgodehavender .....	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>-734.288</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-684.288</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.350.001</b>	<b>1.456.004</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	458.822	0
Overført resultat .....	178.655	87.617
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>687.477</b>	<b>137.617</b>
Prioritetsgæld .....	748.884	1.060.465
Kreditinstitutter .....	414.821	0
Deposita.....	106.352	100.000
Selskabsskat .....	25.784	7.880
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	527.613	105.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.823.454</b>	<b>1.273.958</b>
Kreditinstitutter .....	825.179	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	9.370	4.500
Selskabsskat .....	3.880	39.929
Anden gæld .....	641	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>839.070</b>	<b>44.429</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>2.662.524</b>	<b>1.318.387</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.350.001</b>	<b>1.456.004</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2019/20	2018/19
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	25.784	11.880
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>25.784</b>	<b>11.880</b>

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	2.140.292	0
Tilgang i årets løb.....	700.886	0
Kostpris 30. juni 2020	2.841.178	0
Årets opskrivninger.....	458.822	0
Opskrivninger 30. juni 2020	458.822	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	1
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	0	1
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>3.300.000</b>	<b>1</b>

	Primo	Kapitalregulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	0	458.822	0	458.822
Overført resultat.....	87.617	0	91.038	178.655
	<b>137.617</b>	<b>458.822</b>	<b>91.038</b>	<b>687.477</b>

NOTER

2020

2019

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen kendte.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld er givet pant i grunde og bygninger.