

JDM EJENDOMME ApS

Rådhusstræde 26
3400 Hillerød

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/06/2020

Daniel Hesner Grøndal
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JDM EJENDOMME ApS
Rådhusstræde 26
3400 Hillerød

CVR-nr: 36474491
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse

Danske Bank
3400 Hillerød
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for JDM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade regnskabet revidere.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hillerød, den 02/06/2020

Direktion

Daniel Hesner Grøndal

Bestyrelse

Daniel Hesner Grøndal

Joachim Grøndal Sangill

Martin Grøndal Sangill

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDM Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med leveringen af ydelsen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingensker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		259.077	227.580
Andre driftsindtægter		10	550
Andre eksterne omkostninger		-1.823	-426
Ejendomsomkostninger		-82.879	-36.438
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		542.900	
Bruttoresultat		717.285	191.266
Resultat af ordinær primær drift		717.285	191.266
Øvrige finansielle omkostninger		-99.390	-55.333
Ordinært resultat før skat		617.895	135.933
Skat af årets resultat	1	-136.170	-30.066
Årets resultat		481.725	105.867
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		481.725	105.867
I alt		481.725	105.867

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.900.000	3.700.000
Materielle aktiver i alt	2	5.900.000	3.700.000
Langfristede aktiver i alt		5.900.000	3.700.000
Andre tilgodehavender		2.770	4.900
Tilgodehavender i alt		2.770	4.900
Likvide beholdninger		16.006	117.535
Kortfristede aktiver i alt		18.776	122.435
Aktiver i alt		5.918.776	3.822.435

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		60.000	60.000
Overført resultat		1.219.182	737.457
Egenkapital i alt		1.279.182	797.457
Udskudt skat		230.392	120.958
Gæld til realkreditinstitutter		3.294.941	2.146.568
Langfristede forpligtelser i alt	3	3.525.333	2.267.526
Gæld til realkreditinstitutter		109.992	69.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		790.000	550.000
Skyldig selskabsskat		19.564	24.662
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		24.711	
Deposita		169.994	113.790
Kortfristede forpligtelser i alt		1.114.261	757.452
Forpligtelser i alt		4.639.594	3.024.978
Passiver i alt		5.918.776	3.822.435
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	26.686	29.920
Årets regulering af udskudt skat	109.434	146
Regulering af skat, tidligere år	50	
	30.066	30.066

2. Materielle aktiver i alt

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris primo	3.124.725
Årets tilgang	1.657.100
Årets afgang	0
Kostpris ultimo	4.781.825
Værdiregulering primo	575.275
Årets værdiregulering	542.900
Værdiregulering ultimo	1.118.175
Af- og nedskrivning primo	
Årets afskrivning	
Tilbageførsel ved afgang	
Af- og nedskrivning ultimo	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.900.000

3. Langfristede forpligtelser i alt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtigelser. Øvrige forpligtigelser er indregnet under langsigtede forpligtigelser.

Gældsforpligtigelser forfalder efter nedenstående orden.

	2019	2018
	kr.	kr.
Efter 5 år	2.847.490	1.934.000
Mellem 1 og 5 år	447.451	212.568
Langfristet del	3.294.941	2.146.568
Inden for 1 år	109.992	69.000
	3.404.933	2.215.568

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme males til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, hvor forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af foreliggende vurderingsrapport baseret på eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og sammenligningslejemal.

Dagsværdien for Blytækkervej 5C, 1.tv er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 2.000.000

Diskonteringsrente 5,0 %

Afkastsats 4,5%

Dagsværdien for Allekredsen 7, 2.lejl.1 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 2.000.000

Diskonteringsrente 5,0%

Afkastsats 4,5%

Dagsværdien for Mathilde Parken 1, 1.tv. er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 1.900.000

Diskonteringsrente 5,0%

Afkastsats 4,5%

5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er investering i samt udlejning af fast ejendom

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 5.900.000