

**JMAM Ejendomme A/S**  
c/o Marc Wehner, Rymsgade 2, 1. th., 2200 København N

CVR-nr. 36 89 92 20

**Årsrapport**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. august 2021.

---

John Wehner  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for JMAM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. august 2021

### **Direktion**

John Wehner

### **Bestyrelse**

Marc Wehner

Matias Wehner

Anita Wehner

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i JMAM Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for JMAM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 8. august 2021

### **Lokal Revision**

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 94 36 61

Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor  
mne34535

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JMAM Ejendomme A/S c/o Marc Wehner Ryesgade 2, 1. th. 2200 København N
	CVR-nr.: 36 89 92 20 Stiftet: 13. maj 2015 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Marc Wehner Matias Wehner Anita Wehner
<b>Direktion</b>	John Wehner
<b>Revisor</b>	Lokal Revision, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Roskildevej 37A, 3. tv. 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	JMAM Management A/S
<b>Dattervirksomhed</b>	JMAM Udvikling ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom samt værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 441 t.kr. mod 796 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 50 t.kr. mod 523 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JMAM Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 13-årig periode. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JMAM Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>440.918</b>	<b>796.450</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-40.684	-193.427
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>400.234</b>	<b>603.023</b>
Andre finansielle indtægter	0	3.395
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-142.543</u>	<u>-77.243</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>257.691</b>	<b>529.175</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-207.989</u>	<u>-6.418</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>49.702</b>	<b>522.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>49.702</u>	<u>522.757</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>49.702</b>	<b>522.757</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	9.020.000	5.275.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.020.000	5.275.000
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	100.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.225.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.325.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.345.000</b>	<b>5.275.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.739.300
Andre tilgodehavender	36.357	40.891
Tilgodehavender i alt	36.357	1.780.191
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>36.357</b>	<b>1.780.191</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.381.357</b>	<b>7.055.191</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
6 Overført resultat	4.002.485	3.249.125
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.002.485</b>	<b>4.249.125</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	664.963	284.576
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>664.963</b>	<b>284.576</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	38.993	68.702
Deposita	185.971	99.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	224.964	167.802
Kortfristet del af langfristet gæld	30.000	30.000
Gæld til pengeinstitutter	4.387.236	1.911.646
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.083	6.071
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	357.000
Gæld til associerede virksomheder	0	-1
Selskabsskat	65.626	48.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.488.945	2.353.688
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.713.909</b>	<b>2.521.490</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.381.357</b>	<b>7.055.191</b>

## 7 Eventualposter

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>142.543</u>	<u>77.243</u>
	<b><u>142.543</u></b>	<b><u>77.243</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	65.626	48.972
Årets regulering af udskudt skat	<u>142.363</u>	<u>-42.554</u>
	<b><u>207.989</u></b>	<b><u>6.418</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
<p>Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 13-årig periode. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 13 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 13, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation. Afkastkravet på de to ejendomme er fastsat til 6 % og 8,5 %, med en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 7,33%. Den forventede inflation er fastsat til 1%. Den forventede tomgang er sat til 0%.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.249.125	1.803.698
Årets overførte overskud eller underskud	49.702	522.757
Gældseftergivelse, moderselskab	-364.504	922.670
Overført ved skattefri fusion	<u>1.068.162</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.002.485</u></b>	<b><u>3.249.125</u></b>

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMAM Management A/S, CVR-nr. 37079553 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## John Wehner

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-783831301809  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 11:09:18  
Underskrevet med NemID

## John Wehner

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-783831301809  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 11:09:18  
Underskrevet med NemID

## Matias Wehner

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-482664656714  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 12:58:58  
Underskrevet med NemID

## Marc Wehner

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-826107113117  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 11:55:21  
Underskrevet med NemID

## Anita Wehner

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-296986466748  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 11:15:36  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Thomsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 13497258  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 19:42:18  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: cbe0cc710242978889