

# JMAM Ejendomme A/S

c/o Revisionsfirmaet Tal & Tanker, Roskildevej 37 A, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 36 89 92 20

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2020.

---

John Wehner  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |                    |
| Ledespåtegning                                  | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2                  |
| <br>  |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                             | 3                  |
| Ledelsesberetning                               | 4                  |
| <br>  |                    |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5                  |
| Resultatopgørelse                               | 8                  |
| Balance   | 9                  |
| Noter   | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. juli 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020 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 15. juli 2020

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Mikkel Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
mne34535

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | JMAM Ejendomme A/S<br>c/o Revisionsfirmaet Tal & Tanker<br>Roskildevej 37 A, 3.<br>2000 Frederiksberg                  |
|                        | CVR-nr.: 36 89 92 20<br>Stiftet: 13. maj 2015<br>Hjemsted: Frederiksberg<br>Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Marc Wehner<br>Matias Wehner<br>Anita Wehner   |
| <b>Direktion</b>       | John Wehner  |
| <b>Revisor</b>         | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Roskildevej 37A, 3. sal<br>2000 Frederiksberg |
| <b>Modervirksomhed</b> | JMAM Management A/S  |

## **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 796 t.kr. mod 108 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 523 t.kr. mod 1.194 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, andre 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 sambeskattede 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 ejendommens 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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| <u>Note</u>                              | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u>   |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>796.450</b> | <b>107.832</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -193.427       | 1.205.017        |
| 1 Personaleomkostninger                  | <u>0</u>       | <u>-141</u>      |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>603.023</b> | <b>1.312.708</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 3.395          | 286.143          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | <u>-77.243</u> | <u>-68.063</u>   |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>529.175</b> | <b>1.530.788</b> |
| 3 Skat af årets resultat                 | <u>-6.418</u>  | <u>-336.775</u>  |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>522.757</b> | <b>1.194.013</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                  |
| Overføres til overført resultat          | <u>522.757</u> | <u>1.194.013</u> |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>522.757</b> | <b>1.194.013</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                               |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                  |                  |
| 4 Investeringsejendomme                      | 5.275.000        | 5.400.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | 5.275.000        | 5.400.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>5.275.000</b> | <b>5.400.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.382.300        | 1.025.300        |
| Andre tilgodehavender                        | 40.891           | 40.535           |
| Tilgodehavender i alt                        | 1.423.191        | 1.065.835        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.423.191</b> | <b>1.065.835</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>6.698.191</b> | <b>6.465.835</b> |

## Balance 30. juni

---

| <b>Passiver</b>                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                  | 2020             | 2019             |
| <b>Egenkapital</b>                    |                  |                  |
| 5 Virksomhedskapital                  | 1.000.000        | 1.000.000        |
| 6 Overført resultat                   | 3.249.125        | 1.803.698        |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>4.249.125</b> | <b>2.803.698</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat         | 284.576          | 327.130          |
| Andre hensatte forpligtelser          | 0                | 500.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b>284.576</b>   | <b>827.130</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 68.702           | 95.616           |
| Deposita                              | 99.100           | 103.095          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 167.802          | 198.711          |
| Kortfristet del af langfristet gæld   | 30.000           | 30.000           |
| Gæld til pengeinstitutter             | 1.911.646        | 1.907.459        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 6.070            | 9.957            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 0                | 639.000          |
| Selskabsskat                          | 48.972           | 49.880           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.996.688        | 2.636.296        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.164.490</b> | <b>2.835.007</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>6.698.191</b> | <b>6.465.835</b> |

## 7 Eventualposter

## Noter

---

|  | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|--|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>  |                |                |
| Andre omkostninger til social sikring  | <u>0</u>       | <u>141</u>     |
|  | <b>0</b>       | <b>141</b>     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere   | <u>1</u>       | <u>1</u>       |
| <p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabslovens vurderes som værende ansat. I henhold til selskabslovens er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p> |                |                |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                |                |
| Andre finansielle omkostninger   | <u>77.243</u>  | <u>68.063</u>  |
|  | <b>77.243</b>  | <b>68.063</b>  |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                |                |
| Skat af årets resultat   | 48.972         | 71.670         |
| Årets regulering af udskudt skat   | <u>-42.554</u> | <u>265.105</u> |
|  | <b>6.418</b>   | <b>336.775</b> |

#### 4. Investeringsejendomme

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%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

|  | <u>30/6 2020</u>        | <u>30/6 2019</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Virksomhedskapital</b>             |                         |                         |
| Virksomhedskapital primo                 | 1.000.000               | 1.000.000               |
|  | <b><u>1.000.000</u></b> | <b><u>1.000.000</u></b> |
| <br>                                     |                         |                         |
| <b>6. Overført resultat</b>              |                         |                         |
| Overført resultat primo                  | 1.803.698               | 609.685                 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 522.757                 | 1.194.013               |
| Gældseftergivelse, moderselskab          | 922.670                 | 0                       |
|  | <b><u>3.249.125</u></b> | <b><u>1.803.698</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.