

**JMS HOUMEDEN APS**  
**ENGELSHOLMVEJ 1, 8940 RANDERS SV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2022

---

Mads Lundorff

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Egenkapitalopgørelse .....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** JMS Houmeden ApS  
Engelsholmvej 1  
8940 Randers SV

CVR-nr.: 37 57 78 39  
Stiftet: 1. april 2016  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jørgen R. Thomassen

**Pengeinstitut** Sparekassen Danmark  
Østervold 31  
8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JMS Houmeden 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31. maj 2022

Direktion:

---

Jørgen R. Thomassen

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>408.148</b>	<b>439.984</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	541
Andre finansielle omkostninger.....		-164.231	-105.247
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>243.917</b>	<b>335.278</b>
Skat af årets resultat.....	1	-53.541	-73.275
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>190.376</b>	<b>262.003</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		190.376	262.003
<b>I ALT.....</b>		<b>190.376</b>	<b>262.003</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		6.683.000	6.683.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.683.000</b>	<b>6.683.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.683.000</b>	<b>6.683.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1.525
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>1.525</b>
Likvide beholdninger.....		49.718	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>49.718</b>	<b>1.525</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.732.718</b>	<b>6.684.525</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført overskud.....		1.697.353	1.506.977
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.757.353</b>	<b>1.566.977</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		310.810	267.895
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>310.810</b>	<b>267.895</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.632.953	3.783.281
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>3.632.953</b>	<b>3.783.281</b>
Prioritetsgæld.....		261.193	240.052
Gæld til pengeinstitutter.....		0	62.543
Gæld, associerede virksomheder.....		500.000	500.000
Selskabsskat.....		626	26.360
Anden gæld.....		269.783	237.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.031.602</b>	<b>1.066.372</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.664.555</b>	<b>4.849.653</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.732.718</b>	<b>6.684.525</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	60.000	1.506.977	1.566.977
Forslag til resultatdisponering.....		190.376	190.376
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>60.000</b>	<b>1.697.353</b>	<b>1.757.353</b>



## NOTER

			Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	10.626	30.360	
Regulering af udskudt skat.....	42.915	42.915	
	<b>53.541</b>	<b>73.275</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2021.....	6.282.740	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>6.282.740</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	400.260	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>400.260</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>6.683.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Butiksejendomme
Dagsværdi 31. december 2021 .....	6.683.000

**Dagsværdi for butiksejendomme:**

Butiksejendommene er beliggende i Randers. Dagsværdien vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget, som tager udgangspunkt i den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt nedslag for tomgang på 2,5 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for butiksejendomme i Randers.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.894.146	261.193	2.690.000	4.023.333	
	<b>3.894.146</b>	<b>261.193</b>	<b>2.690.000</b>	<b>4.023.333</b>	

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.894 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.683 tkr.			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMS Houmeden ApS for 2021 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 salgskostninger 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.

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

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 nominel værdi.