

JMS HOUMEDEN APS
ENGELSHOLMVEJ 1, 8940 RANDERS SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. januar 2023

Mads Lundorff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. januar 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		395.127	412.148
Andre driftsomkostninger.....		-25.000	-4.000
DRIFTSRESULTAT		370.127	408.148
Andre finansielle omkostninger.....		-42.851	-164.231
RESULTAT FØR SKAT		327.276	243.917
Skat af årets resultat.....	1	-71.999	-53.541
ÅRETS RESULTAT		255.277	190.376
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		255.277	190.376
I ALT		255.277	190.376

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		6.683.000	6.683.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.683.000	6.683.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.683.000	6.683.000
Andre tilgodehavender.....		1.180	0
Tilgodehavender.....		1.180	0
Likvide beholdninger.....		0	49.718
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.180	49.718
AKTIVER.....		6.684.180	6.732.718
PASSIVER			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført overskud.....		1.952.630	1.697.353
EGENKAPITAL.....		2.012.630	1.757.353
Hensættelse til udskudt skat.....		353.725	310.810
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		353.725	310.810
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.375.360	3.632.953
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.375.360	3.632.953
Prioritetsgæld.....		260.859	261.193
Gæld til pengeinstitutter.....		72.522	0
Gæld, associerede virksomheder.....		500.000	500.000
Selskabsskat.....		19.084	626
Anden gæld.....		78.750	269.783
Periodeafgrænsningsposter.....		11.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		942.465	1.031.602
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.317.825	4.664.555
PASSIVER.....		6.684.180	6.732.718
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	60.000	1.697.353	1.757.353
Forslag til resultatdisponering.....		255.277	255.277
Egenkapital 31. december 2022.....	60.000	1.952.630	2.012.630

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	29.084	10.626	
Regulering af udskudt skat	42.915	42.915	
	71.999	53.541	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2022	6.282.740	
Kostpris 31. december 2022	6.282.740	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	400.260	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	400.260	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	6.683.000	

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

	Butiksejendomme
Dagsværdi 31. december 2022	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 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter	3.636.219	260.859	2.500.000	3.894.146	
	3.636.219	260.859	2.500.000	3.894.146	

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.622 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 gæld til pengeinstitut.			
	2022	2021	
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JMS Houmeden ApS for 2022 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger 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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.