



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET JMG APS**  
**STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juni 2022

---

Thomas J. Havemann

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet JMG ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 76 01 02 Stiftet: 31. maj 2016 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Johan Havemann Anne Mette Zibrandt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet JMG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. juni 2022

Direktion:

---

Thomas Johan Havemann

---

Anne Mette Zibrandt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JMG ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JMG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 13. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse af boligprojekt, køb og salg af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 6.668 tkr. og er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse med 10.396 tkr. Selskabets ejendomsprojekt er fortsat under udvikling.

Selskabet udvikler boligprojekt med henblik på udlejning som investeringsejendom. Projektet følger den overordnede tidsplan. Finansieringen til projektet forventes fremskaffet, når det endelige projekt igangsættes. Den nuværende finansiering fra tilknyttede virksomheder forventes opretholdt indtil ekstern finansiering foreligger.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises der hertil.

### 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>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-1.409.305</b>	<b>-1.155.285</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.396.408	45.824.613
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>8.987.103</b>	<b>44.669.328</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-438.142	-444.280
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>8.548.961</b>	<b>44.225.048</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.880.772	-9.735.197
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>6.668.189</b>	<b>34.489.851</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		6.668.189	34.489.851
<b>I ALT.....</b>		<b>6.668.189</b>	<b>34.489.851</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme under opførelse.....		95.400.000	84.527.140
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>95.400.000</b>	<b>84.527.140</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>95.400.000</b>	<b>84.527.140</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.600	0
Andre tilgodehavender.....		3.042	3.195
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	266.740
Periodeafgrænsningsposter.....		10.401	10.192
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.043</b>	<b>280.127</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>283.069</b>	<b>35.442</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>334.112</b>	<b>315.569</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>95.734.112</b>	<b>84.842.709</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		39.356.254	32.688.065
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>39.406.254</b>	<b>32.738.065</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		11.774.042	9.804.507
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.774.042</b>	<b>9.804.507</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.584	32.602
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		44.518.232	42.267.535
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>44.553.816</b>	<b>42.300.137</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>44.553.816</b>	<b>42.300.137</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>95.734.112</b>	<b>84.842.709</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	32.688.065	32.738.065
Forslag til resultatdisponering.....		6.668.189	6.668.189
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>39.356.254</b>	<b>39.406.254</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	436.200	439.905	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.942	4.375	
	<b>438.142</b>	<b>444.280</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	-266.740	
Regulering af udskudt skat.....	1.880.772	10.001.937	
	<b>1.880.772</b>	<b>9.735.197</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Investerings- ejendomme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2021.....		38.702.527	
Tilgang.....		476.452	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>39.178.979</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		45.824.613	
Årets værdireguleringer.....		10.396.408	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>56.221.021</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>95.400.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		boligudlejning under udvikling	
Dagsværdi 31. december 2021 .....		95.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		10.396.408	
Selskabets investeringsejendomme under opførelse består af anskaffede byggeretter målt til dagsværdi på baggrund af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.			
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TH41 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>5</b>
Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 30.000 tkr. på selskabets investeringsejendomme under opførelse til en bogført værdi på 95.400 tkr. Ejerpantebreve er stillet til sikkerhed overfor Ejendomsselskabet MLV ApS' forhåndslåns garanti nom. 76.000 tkr. til Jyske Bank A/S.			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JMG 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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, projektudvikling mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 er klassificeret som investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet. For investeringsejendomme under opførelse, hvor dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt, kan kostpris anvendes.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.