



Jmkm A/S

Præstehaven 20
9900 Frederikshavn
CVR-nr. 39348497

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2022

Annemarie Geert Bielefeldt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jmkm A/S

Præstehaven 20

9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 39348497

Hjemsted: Frederikshavn

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jakob Møller, formand

Annemarie Geert Bielefeldt

Mikkel Sylvester Braagaard Mauritzen

Hans Ulrik Møller

Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Jmkm A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28.06.2022

Direktion

Annemarie Geert Bielefeldt

direktør

Bestyrelse

Jakob Møller

formand

Annemarie Geert Bielefeldt

Mikkel Sylvester Braagaard Mauritzen

Hans Ulrik Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jmkm A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jmkm A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at drive ejendomsselskab, herunder køb, renovering, salg og udleje af ejendomme samt anden virksomhed, der efter det centrale ledelsesorgans skøn er forbundet hermed.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(2.309.849)	72.824
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.090.104	(11.265)
Driftsresultat		(1.219.745)	61.559
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.605.444	1.181.381
Andre finansielle indtægter	1	1.316.160	811.725
Andre finansielle omkostninger	2	(4.015.457)	(1.994.335)
Resultat før skat		686.402	60.330
Skat af årets resultat	3	706.608	243.945
Årets resultat		1.393.010	304.275
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.393.010	304.275
Resultatdisponering		1.393.010	304.275

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		32.356.844	25.628.390
Materielle aktiver	4	32.356.844	25.628.390
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.168.087	1.482.643
Finansielle aktiver	5	6.168.087	1.482.643
Anlægsaktiver		38.524.931	27.111.033
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.879.516	22.367.667
Udskudt skat		0	246.670
Andre tilgodehavender		29.556	44.460
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.194.278	0
Tilgodehavender		38.103.350	22.658.797
Likvide beholdninger		118.880	904.392
Omsætningsaktiver		38.222.230	23.563.189
Aktiver		76.747.161	50.674.222

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.638.087	1.032.643
Overført overskud eller underskud		(4.237.485)	(1.025.051)
Egenkapital		1.900.602	507.592
Udskudt skat		241.000	0
Hensatte forpligtelser		241.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.698.060	7.363.866
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.698.060	7.363.866
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	433.138	217.238
Bankgæld		143.730	0
Deposita		249.098	91.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.960	27.620
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.935.729	42.379.606
Anden gæld		46	56.700
Periodeafgrænsningsposter		70.798	30.400
Kortfristede gældsforpligtelser		59.907.499	42.802.764
Gældsforpligtelser		74.605.559	50.166.630
Passiver		76.747.161	50.674.222
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.032.643	(1.025.051)	507.592
Overført til reserver	0	4.605.444	(4.605.444)	0
Årets resultat	0	0	1.393.010	1.393.010
Egenkapital ultimo	500.000	5.638.087	(4.237.485)	1.900.602

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.309.319	811.725
Øvrige finansielle indtægter	6.841	0
	1.316.160	811.725

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.792.053	1.900.636
Renteomkostninger i øvrigt	217.395	91.975
Valutakursreguleringer	0	1.724
Øvrige finansielle omkostninger	6.009	0
	4.015.457	1.994.335

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	487.670	(243.945)
Refusion i sambeskatning	(1.194.278)	0
	(706.608)	(243.945)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.639.655
Tilgange	5.638.350
Kostpris ultimo	31.278.005
Dagsværdireguleringer primo	(11.265)
Årets dagsværdireguleringer	1.090.104
Dagsværdireguleringer ultimo	1.078.839
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.356.844

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg.

Der er anvendt afkastkrav i niveauet: 1,03 % - 4,00 % (1,17% - 4,00 % pr. 31/12/2020) til værdiansættelsen.

En afvigelse fra afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5%-point vil medføre en ændring på dagsværdien på hhv. -7.393 t.kr. og +17.749 t.kr. og en ændring på egenkapitalen på hhv. -5.767 t.kr. og +13.844 t.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 697 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i 12 måneder, med udtagelse af Niels Ebbesens Gade 29 der er købt i året (5 måneders udlejning) og Østre Havnegade 40, der har været under fuldkommen renovering (0 måneders udlejning).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	450.000
Tilgange	80.000
Kostpris ultimo	530.000
Opskrivninger primo	1.032.643
Andel af årets resultat	4.605.444
Opskrivninger ultimo	5.638.087
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.168.087

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Langesgade 8 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Himmerlandsgade 31, Aalborg ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Hadsundvej 1 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Sverigesgade 8 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Ågade 14 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Fredericiagade 32 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Willemoesgade 4 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Niels Ebbesens Gade 25 A-B, Aalborg ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Ågade 12 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Rantzausgade 30 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Skipper Clements Gade 8 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00
Østerbro 51 ApS	Mariagerfjord	ApS	100,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	433.138	217.238	14.698.060	12.915.014
	433.138	217.238	14.698.060	12.915.014

7 Dagsværdioplysninger

	Boligejendom- me kr.
Dagsværdi ultimo	34.338.193
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.090.104

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EQ1 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 15.131 t.kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.338 .kr.

Selskabet har stillet sikkerhed i form af betalingsgaranti med pant i likvide beholdninger.

Sikkerhedsstillelsen udgøre 100 t.kr. pr. 31.12.2021.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor ejerforeninger, hvor selskabet har enkelte lejligheder beliggende sikkerhedsstillelse overfor ejerforeninger udgør samlet for selskabet 90 t.kr.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
EQ1 ApS, Frederikshavn, CVR-nr: 32093949

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når lejen overgår. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.