

# **JM-Oxholm ApS**

**Bundsgaard 21  
7080 Børkop**

**CVR-nr. 40 26 11 92**

**Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. september 2021

---

Morten Oxholm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021	7
Balance 30. april 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for JM-Oxholm 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. 30. april 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 30. september 2021

### **Direktion**

Morten Oxholm

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JM-Oxholm ApS  
Bundsgaard 21  
7080 Børkop

CVR-nr.: 40 26 11 92

Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Børkop

### Direktion

Morten Oxholm

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JM-Oxholm ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration og lokaler mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdi ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2020 er for ejendommen opgjort ved hjælp af afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposit mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

JM-Oxholm ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.005</b>	<b>177.782</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>65.484</u>	<u>82.470</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>221.489</b>	<b>260.252</b>
Finansielle indtægter		6	17.567
Finansielle omkostninger		<u>-26.626</u>	<u>-28.927</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>194.869</b>	<b>248.892</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-42.873</u>	<u>-54.740</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>151.996</u></b>	<b><u>194.152</u></b>
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Overført resultat		<u>38.996</u>	<u>83.552</u>
		<b><u>151.996</u></b>	<b><u>194.152</u></b>

## Balance 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	4.100.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.100.000</b>	<b>4.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.150.000</b>	<b>4.050.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		750	186.750
Andre tilgodehavender		0	1.486
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		172.172	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>172.922</b>	<b>188.236</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>488.747</b>	<b>441.382</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>661.669</b>	<b>629.618</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.811.669</b>	<b>4.679.618</b>

## Balance 30. april 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.431.935	1.392.939
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.594.935</u></b>	<b><u>1.553.539</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		19.319	4.430
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>19.319</u></b>	<b><u>4.430</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.795.171	2.900.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.795.171</u></b>	<b><u>2.900.868</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	105.940	105.904
Selskabsskat		200.156	30.337
Anden gæld		13.108	5.000
Depositum og forudbetalt leje		83.040	79.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>402.244</u></b>	<b><u>220.781</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.197.415</u></b>	<b><u>3.121.649</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.811.669</u></b>	<b><u>4.679.618</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2020	50.000	1.392.939	110.600	1.553.539
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	38.996	113.000	151.996
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>1.431.935</b>	<b>113.000</b>	<b>1.594.935</b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsejendomme samt investere i værdipapirer.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og samtidig høje aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsen opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>65.484</u>	<u>82.470</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>65.484</b></u>	<u><b>82.470</b></u>
	<u><b>65.484</b></u>	<u><b>82.470</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.984	36.080
Årets udskudte skat	<u>14.889</u>	<u>18.660</u>
	<u><b>42.873</b></u>	<u><b>54.740</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2020	3.917.530
Tilgang i årets løb	<u>34.516</u>
Kostpris 30. april 2021	<u>3.952.046</u>
Værdireguleringer 1. maj 2020	82.470
Årets værdireguleringer	<u>65.484</u>
Værdireguleringer 30. april 2021	<u>147.954</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u><u>4.100.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 4,75%. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, relevant for boligejendommenes beliggenhed.

Driftsomkostninger udgør ca. 29% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2020</u>	<u>Gæld 30. april 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.006.772</u>	<u>2.901.111</u>	<u>105.940</u>	<u>2.370.637</u>
	<b><u><u>3.006.772</u></u></b>	<b><u><u>2.901.111</u></u></b>	<b><u><u>105.940</u></u></b>	<b><u><u>2.370.637</u></u></b>

### 7 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabets aktiviteter eller økonomi og forventes ikke at komme til at påvirke selskabets fremtidige indtjening.

## **Noter**

### **8 Eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 200.156. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør t.kr. 4.100.