

JM-Oxholm ApS

**Bundsgaard 21
7080 Børkop**

CVR-nr. 40 26 11 92

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. april 2024

Morten Oxholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december 2023 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 10. april 2024

Direktion

Morten Oxholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JM-Oxholm ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JM-Oxholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aabenraa, den 10. april 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

JM-Oxholm ApS
Bundsgaard 21
7080 Børkop

CVR-nr.: 40 26 11 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Børkop

Direktion

Morten Oxholm

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM-Oxholm ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Selskabet omlagde sidste år regnskabsåret til kalenderåret. Sammenligningstallene omfatter perioden 1. maj - 31. december 2022, svarende til 8 måneder.

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 posteringer 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. 31. december 2023 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 dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktiv marked, måles til kostpris

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gælds metode 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 til netrealisationsværdi.

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 netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> (1/5-31/12) DKK |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 140.605 | 30.679 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 3 | <u>-125.000</u> | <u>-200.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 15.605 | -169.321 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | 0 | 12.680.000 |
| Finansielle indtægter | 5 | 1.019.951 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 6 | <u>-465.272</u> | <u>-192.455</u> |
| Resultat før skat | | 570.284 | 12.318.224 |
| Skat af årets resultat | 7 | <u>-130.450</u> | <u>79.414</u> |
| Årets resultat | | <u>439.834</u> | <u>12.397.638</u> |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 1.200.000 | 117.800 |
| Overført resultat | | <u>-760.166</u> | <u>12.279.838</u> |
| | | <u>439.834</u> | <u>12.397.638</u> |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 8 | 4.150.000 | 4.275.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.150.000 | 4.275.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 50.000 | 50.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 2.525.000 | 2.525.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 2.575.000 | 2.575.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 6.725.000 | 6.850.000 |
| Andre tilgodehavender | | 91.949 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 2.670.338 | 67.676 |
| Tilgodehavender | | 2.762.287 | 67.676 |
| Værdipapirer | 9 | 19.169.870 | 0 |
| Værdipapirer | | 19.169.870 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 638.474 | 10.366.715 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 22.570.631 | 10.434.391 |
| Aktiver i alt | | 29.295.631 | 17.284.391 |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 13.257.363 | 14.017.529 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 1.200.000 | 117.800 |
| Egenkapital | | <u>14.507.363</u> | <u>14.185.329</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 43.550 | 58.663 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>43.550</u> | <u>58.663</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 2.610.161 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | <u>0</u> | <u>2.610.161</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 10 | 0 | 105.908 |
| Modtagne forudbetaling fra lejere | | 10.018 | 9.928 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 14.240.896 | 179.999 |
| Selskabsskat | | 332.385 | 31.900 |
| Anden gæld | | 76.279 | 17.363 |
| Depositum og forudbetalt leje | | 85.140 | 85.140 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>14.744.718</u> | <u>430.238</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>14.744.718</u> | <u>3.040.399</u> |
| Passiver i alt | | <u>29.295.631</u> | <u>17.284.391</u> |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 14.017.529 | 117.800 | 14.185.329 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -117.800 | -117.800 |
| Årets resultat | 0 | -760.166 | 1.200.000 | 439.834 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 50.000 | 13.257.363 | 1.200.000 | 14.507.363 |

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>2023</u> DKK | <u>2022</u> (1/5-31/12) DKK |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| 3 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>-125.000</u> | <u>-200.000</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-125.000</u> | <u>-200.000</u> |
| | <u>-125.000</u> | <u>-200.000</u> |
| | | |
| 4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Modtagne udbytter | <u>0</u> | <u>12.680.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>12.680.000</u> |

Noter

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> (1/5-31/12) DKK |
|---|-------------------------|-----------------------------------|
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.019.951 | 0 |
| | <u>1.019.951</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 6 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 428.569 | 171.773 |
| Andre finansielle omkostninger | 36.703 | 20.682 |
| | <u>465.272</u> | <u>192.455</u> |
| | | |
| 7 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 145.563 | -35.776 |
| Årets udskudte skat | -15.113 | -43.638 |
| | <u>130.450</u> | <u>-79.414</u> |

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 3.952.046 |
| Kostpris 31. december 2023 | 3.952.046 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | 322.954 |
| Årets værdireguleringer | <u>-125.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | <u>197.954</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u><u>4.150.000</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 5,37%. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, relevant for boligejendommenes beliggenhed.

Driftsomkostninger udgør ca. 24% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|---------------------------------|------------------------|
| 9 Værdipapirer | | |
| Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer | <u>19.169.870</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>19.169.870</u></u> | <u><u>0</u></u> |

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret kursgevinst er på DKK 770.837 i 2023.

Noter

10 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.716.069</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.716.069</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

11 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 332.341. 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.