

# **JM-Oxholm ApS**

**Bundsgaard 21  
7080 Børkop**

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

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. juni 2020

---

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 2019 - 30. april 2020	7
Balance 30. april 2020	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 24. juni 2020

### **Direktion**

Morten Oxholm

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JM-Oxholm ApS  
Bundsgaard 21  
7080 Børkop

CVR-nr.: 40 26 11 92

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Stiftet: 12. februar 2019

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Børkop

### Direktion

Morten Oxholm

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JM-Oxholm ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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 dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår udloddet for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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**

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>177.782</b>	<b>-38.018</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>82.470</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>260.252</b>	<b>-38.018</b>
Finansielle indtægter		17.567	60.169
Finansielle omkostninger		<u>-28.927</u>	<u>-64.680</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>248.892</b>	<b>-42.529</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-54.740</u>	<u>9.368</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>194.152</u></b>	<b><u>-33.161</u></b>
Foreslået udbytte		110.600	108.000
Overført resultat		<u>83.552</u>	<u>-141.161</u>
		<b><u>194.152</u></b>	<b><u>-33.161</u></b>

## Balance 30. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	4.000.000	3.917.530
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.000.000</u>	<u>3.917.530</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>50.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.050.000</u>	<u>3.917.530</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.750	0
Andre tilgodehavender		1.486	9.084
Udskudt skatteaktiv		0	14.230
Selskabsskat		0	16.439
<b>Tilgodehavender</b>		<u>188.236</u>	<u>39.753</u>
Værdipapirer		0	503.610
<b>Værdipapirer</b>		<u>0</u>	<u>503.610</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>441.382</u>	<u>219.121</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>629.618</u>	<u>762.484</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.679.618</u>	<u>4.680.014</u>

## Balance 30. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.392.939	1.309.387
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>1.553.539</u></b>	<b><u>1.467.387</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		4.430	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.430</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.900.868	3.004.424
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.900.868</u></b>	<b><u>3.004.424</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	105.904	115.576
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.608
Selskabsskat		30.337	0
Anden gæld		5.000	10.479
Depositum og forudbetalt leje		79.540	79.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>220.781</u></b>	<b><u>208.203</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.121.649</u></b>	<b><u>3.212.627</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.679.618</u></b>	<b><u>4.680.014</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## 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 ejendoms-markedet, 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>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>82.470</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>82.470</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<u><b>82.470</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.080	4.862
Årets udskudte skat	<u>18.660</u>	<u>-14.230</u>
	<u><b>54.740</b></u>	<u><b>-9.368</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2019	3.917.530
Kostpris 30. april 2020	3.917.530
Værdireguleringer 1. maj 2019	0
Årets værdireguleringer	82.470
Værdireguleringer 30. april 2020	82.470
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>4.000.000</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. 26% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	50.000	1.309.387	108.000	1.467.387
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	83.552	110.600	194.152
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>1.392.939</b>	<b>110.600</b>	<b>1.553.539</b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.120.000	3.006.772	105.904	2.476.615
	<b>3.120.000</b>	<b>3.006.772</b>	<b>105.904</b>	<b>2.476.615</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør t.kr. 4.000.