

# **JM-Oxholm ApS**

**Bundsgaard 21  
7080 Børkop**

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

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. juni 2023

---

Morten Oxholm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 31. december	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 22. juni 2023

### **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. maj - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2022 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 22. juni 2023

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

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34189

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JM-Oxholm ApS  
Bundsgaard 21  
7080 Børkop

CVR-nr.: 40 26 11 92

Regnskabsperiode: 1. maj - 31. december 2022

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Børkop

### Direktion

Morten Oxholm

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JM-Oxholm ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har omlagt regnskabsåret til kalenderåret. Årets tal omfatter perioden 1. maj - 31. december 2022, svarende til 8 måneder. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **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 2022 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.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

JM-Oxholm ApS hæfter som administrationsselskab 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.

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 - 31. december

	<u>Note</u>	2022 <u>(1/5-31/12)</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.679</b>	<b>191.228</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-200.000</u>	<u>375.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-169.321</b>	<b>566.228</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	12.680.000	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-192.455</u>	<u>-27.582</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.318.224</b>	<b>538.646</b>
Skat af årets resultat	6	<u>79.414</u>	<u>-118.490</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>12.397.638</u></b>	<b><u>420.156</u></b>
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		<u>12.279.838</u>	<u>305.756</u>
		<b><u>12.397.638</u></b>	<b><u>420.156</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>30. april</u> <u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	4.275.000	4.475.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.275.000</u></b>	<b><u>4.475.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.525.000	2.525.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.575.000</u></b>	<b><u>2.575.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.850.000</u></b>	<b><u>7.050.000</u></b>
Andre tilgodehavender		0	6.614
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		67.676	555.588
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>67.676</u></b>	<b><u>562.202</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.366.715</u></b>	<b><u>5.423.460</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.434.391</u></b>	<b><u>5.985.662</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.284.391</u></b>	<b><u>13.035.662</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>30. april</u> <u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.017.529	1.737.691
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>117.800</u>	<u>114.400</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.185.329</u></b>	<b><u>1.902.091</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>58.663</u>	<u>102.301</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>58.663</u></b>	<b><u>102.301</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.610.161</u>	<u>2.689.621</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.610.161</u></b>	<b><u>2.689.621</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	105.908	105.773
Modtagne forudbetaling fra lejere		9.928	9.577
Gæld til tilknyttede virksomheder		179.999	7.526.550
Selskabsskat		31.900	591.096
Anden gæld		17.363	25.613
Depositum og forudbetalt leje		<u>85.140</u>	<u>83.040</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>430.238</u></b>	<b><u>8.341.649</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.040.399</u></b>	<b><u>11.031.270</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.284.391</u></b>	<b><u>13.035.662</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	50.000	1.737.691	114.400	1.902.091
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	12.279.838	117.800	12.397.638
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>14.017.529</b>	<b>117.800</b>	<b>14.185.329</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.

	2022 (1/5-31/12) kr.	2021/22 kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-200.000	375.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-200.000</b>	<b>375.000</b>
	<b><u>-200.000</u></b>	<b><u>375.000</u></b>
<b>4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Modtagne udbytter	12.680.000	0
	<b><u>12.680.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	2022 (1/5-31/12) kr.	2021/22 kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	171.773	1.100
Andre finansielle omkostninger	20.682	26.482
	<u>192.455</u>	<u>27.582</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-35.776	35.508
Årets udskudte skat	-43.638	82.982
	<u>-79.414</u>	<u>118.490</u>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2022		<u>3.952.046</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>3.952.046</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022		522.954
Årets værdireguleringer		<u>-200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>322.954</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><u>4.275.000</u></u>



## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 5,25%. 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.

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.795.394</u>	<u>2.716.069</u>	<u>105.908</u>	<u>2.185.721</u>
	<u><b>2.795.394</b></u>	<u><b>2.716.069</b></u>	<u><b>105.908</b></u>	<u><b>2.185.721</b></u>

### 9 Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 31.900. 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.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.275.