



**JMC Ejendomme ApS
Hækkehusvej 40
5250 Odense SV**

CVR-nummer: 40597425

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/4 2024

Dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:
Morten Damgaard Møller
Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Rikke Lund Nielsen
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER
FSK*



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JMC Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 17. april 2024

Direktion

Johannes Lukmann Riddersholm



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JMC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JMC Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 17. april 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JMC Ejendomme ApS
Hækkehusvej 40
5250 Odense SV

CVR-nr.: 40 59 74 25
Stiftet: 20. juni 2019
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Johannes Lukmann Riddersholm

Pengeinstitut

Nordfyns Bank
Adelgade 49
5400 Bogense

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i år bestået af ejendomsudlejning til private.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	426.128	465
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-7.825	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	418.303	465
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-442.000	-60
DRIFTSRESULTAT	-23.697	405
Andre finansielle omkostninger.....	-91.388	-74
RESULTAT FØR SKAT	-115.085	331
2 Skat af årets resultat.....	24.935	-73
ÅRETS RESULTAT	-90.150	258
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	80.000	60
Overført resultat.....	-170.150	198
DISPONERET I ALT	-90.150	258



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
3 Investeringsejendomme	10.103.000	10.545
Materielle anlægsaktiver	10.103.000	10.545
ANLÆGSAKTIVER	10.103.000	10.545
Andre tilgodehavender	0	8
Tilgodehavender	0	8
Likvide beholdninger	0	77
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	85
AKTIVER	10.103.000	10.630

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat.....	3.378.863	3.549
Forslag til udbytte for regnskabsåret	80.000	60
EGENKAPITAL.....	3.498.863	3.649
Hensættelse til udskudt skat	645.593	743
HENSATTE FORPLIGTELSER	645.593	743
Prioritetsgæld.....	5.229.232	5.520
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	62.949	77
Deposita	152.384	152
4 Langfristede gældsforpligtelser	5.444.565	5.749
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	290.755	291
Kreditinstitutter.....	40.817	-3
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.101	15
Selskabsskat.....	37.682	13
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	129.624	173
Kortfristede gældsforpligtelser	513.979	489
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.958.544	6.238
PASSIVER	10.103.000	10.630
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	40.000	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overført resultat, primo	3.549.013	3.351
Årets resultat	-90.150	258
Foreslået udbytte.....	-80.000	-60
Overført resultat ultimo	3.378.863	3.549
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	60.000	57
Foreslået udbytte.....	80.000	60
Udloddet udbytte	-60.000	-57
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	80.000	60
EGENKAPITAL.....	3.498.863	3.649



NOTER

	2023	2022 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	72.094	86
Regulering af udskudt skat	-97.082	-13
Regulering af tidligere års skat.....	53	0
Skat af årets resultat i alt	<u>-24.935</u>	<u>73</u>



NOTER

	Investeringsje- ndomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	9.900.000
Kostpris 31. december 2023	9.900.000
Opskrivninger, primo.....	645.000
Opskrivninger 31. december 2023	645.000
Årets af-/nedskrivninger	-442.000
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-442.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.103.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2024.

	2022	2023
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	10.545.000	10.103.000
Afkastkrav	4,75%	5%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	15%	16%

Hvis afkastkravet stiger med 1 % vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør t.kr. 8.419, hvis afkastkravet falder med 1 %, vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør t.kr. 12.628.



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Investeringseje- ndomme Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.810.719	5.519.987	290.755	4.180.748
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	76.334	62.949	0	0
Deposita	150.761	152.384	0	0
	<u>6.037.814</u>	<u>5.735.320</u>	<u>290.755</u>	<u>4.180.748</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve nominelt kr. 6.228.000 med pant i selskabets ejendomme er lagt til sikkerhed for selskabets gæld til DLR Kredit, der pr 31. december 2023 udgør kr. 5.519.987.

Ejerpantebreve nominelt kr. 2.680.000 med pant i selskabets ejendomme er lagt til sikkerhed for selskabets gæld til Nordfyns Bank, der pr 31. december 2023 udgør kr. 40.817.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JMC Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i hele tusinde danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johannes Lukmann Riddersholm

Direktør

Serienummer: ec2afd0b-123d-40e8-b7b6-3b02c7082d3a

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-17 19:41:51 UTC



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1a7dcd27-8c36-4983-b6ef-00ce824d9ef2

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-04-17 20:30:47 UTC



Johannes Lukmann Riddersholm

Dirigent

Serienummer: ec2afd0b-123d-40e8-b7b6-3b02c7082d3a

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-04-18 21:23:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: GKN78-ED1PE-BCKEX-H2NB8-L3JUL-BIYKN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**