

Ejendomsselskabet JAMA ApS

**Tjørnevænget 4
2800 Kongens Lyngby**

CVR-nr. 37 81 91 82

**Årsrapport for 2023/24
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. december 2024

David Choleva
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet JAMA 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. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. december 2024

Direktion

Jacob Laurits Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JAMA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JAMA ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 18. december 2024

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 26 30 96

Simon Høgenhav
statsautoriseret revisor
mne33745

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet JAMA ApS
Tjørnevænget 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 37 81 91 82

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Hjemsted: København

Direktion

Jacob Laurits Petersen, direktør

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, renovering og salg samt udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 128.878, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 996.205.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse
1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		60.530	121.564
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>165.000</u>	<u>100.000</u>
Resultat før finansielle poster		225.530	221.564
Finansielle indtægter		32	5.853
Finansielle omkostninger		<u>-60.318</u>	<u>-80.609</u>
Resultat før skat		165.244	146.808
Skat af årets resultat	2	<u>-36.366</u>	<u>-32.297</u>
Årets resultat		<u>128.878</u>	<u>114.511</u>
Overført resultat		<u>128.878</u>	<u>114.511</u>
		<u>128.878</u>	<u>114.511</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>2.150.000</u>	<u>1.985.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.150.000</u>	<u>1.985.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.150.000</u>	<u>1.985.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.138	18.182
Andre tilgodehavender		0	3.083
Selskabsskat		<u>17.666</u>	<u>14.732</u>
Tilgodehavender		<u>41.804</u>	<u>35.997</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>41.804</u>	<u>35.997</u>
Aktiver i alt		<u>2.191.804</u>	<u>2.020.997</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		946.205	817.327
Egenkapital	4	<u>996.205</u>	<u>867.327</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	80.911	44.611
Hensatte forpligtelser i alt		<u>80.911</u>	<u>44.611</u>
Banker		1.067.096	998.116
Anden gæld		47.592	110.943
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.114.688</u>	<u>1.109.059</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.114.688</u>	<u>1.109.059</u>
Passiver i alt		<u>2.191.804</u>	<u>2.020.997</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli	50.000	817.327	867.327
Årets resultat	0	128.878	128.878
Egenkapital 30. juni	<u>50.000</u>	<u>946.205</u>	<u>996.205</u>

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>165.000</u>	<u>100.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>165.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>165.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	66	4.268
Årets udskudte skat	<u>36.300</u>	<u>28.029</u>
	<u>36.366</u>	<u>32.297</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli		<u>1.782.224</u>
Kostpris 30. juni		<u>1.782.224</u>
Værdireguleringer 1. juli		202.776
Årets værdireguleringer		<u>165.000</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>367.776</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>2.150.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i ejendommens driftsbudget og pengestrømme for det kommende år. Pengestrømmene fra ejendommen danner sammen med individuelt fastsat afkastkrav basis for værdiansættelsen tillige med hensyntagen til tomgang og forventede investeringer mv.

Investeringsejendomme omfatter udlejet ejerlejlighed (beboelse) beliggende på Nørrebro i København.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et afkastkrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	2.440.000	2.150.000	1.925.000
Ændring i dagsværdi	290.000	0	-225.000

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli	44.611	16.582
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>36.300</u>	<u>28.029</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni	<u>80.911</u>	<u>44.611</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>80.911</u>	<u>44.611</u>
	<u>80.911</u>	<u>44.611</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 29.000 i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejendommens ejerforeninger.

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JAMA ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger, herunder ejendommenes driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme og udlejning af boliger indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug

Omkostninger der er anvendt til køb af ejendomme og reovering af disse, og som er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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 herunder tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Se note 3 for yderligere oplysninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet ** - **, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på **% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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