



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

CVR-nummer: 40597425

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/3 2022

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 21. marts 2022

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 2021 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 Etiske 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 21. marts 2022
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Søren Bøggild Lund
registreret revisor
mne859



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 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 2021

	2021	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	483.679	428
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	483.679	428
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	265.000	287
DRIFTSRESULTAT	748.679	715
Andre finansielle omkostninger	-105.172	-130
RESULTAT FØR SKAT	643.507	585
1 Skat af årets resultat	-142.034	-129
ÅRETS RESULTAT	501.473	456
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.200	0
Overført resultat	444.273	456
DISPONERET I ALT	501.473	456



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020 tkr.
2 Investeringsejendomme	10.605.000	10.340
Materielle anlægsaktiver	10.605.000	10.340
ANLÆGSAKTIVER	10.605.000	10.340
 Andre tilgodehavender	 925	 0
Tilgodehavender	925	0
Likvide beholdninger	67.990	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	68.915	0
 AKTIVER	 10.673.915	 10.340

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**
PASSIVER

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat.....	3.351.370	2.907
Forslag til udbytte for regnskabsåret	57.200	0
EGENKAPITAL.....	3.448.570	2.947
Hensættelse til udskudt skat	755.717	697
HENSATTE FORPLIGTELSE	755.717	697
Prioritetsgæld.....	5.810.003	6.045
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	84.583	82
Deposita	148.601	148
Anden gæld.....	0	100
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.043.187	6.375
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	234.724	49
Kreditinstitutter.....	0	120
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15
Selskabsskat.....	51.759	17
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	124.958	120
Kortfristede gældsforpligtelser	426.441	321
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.469.628	6.696
PASSIVER	10.673.915	10.340
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital primo	40.000	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overkurs ved emission primo	0	2.101
Overført til frie reserver	0	-2.101
Overkurs ved emission ultimo	0	0
Overført resultat, primo	2.907.097	350
Årets resultat	501.473	456
Foreslået udbytte	-57.200	0
Overført fra overkurs ved emission	0	2.101
Overført resultat ultimo	3.351.370	2.907
Foreslået udbytte	57.200	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	57.200	0
EGENKAPITAL	3.448.570	2.947



NOTER

	2021	2020 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	83.578	66
Regulering af udskudt skat	58.457	63
Regulering af tidligere års skat	-1	0
Skat af årets resultat i alt	142.034	129



NOTER

	Investerings-ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	9.900.000
Kostpris 31. december 2021	9.900.000
Opskrivninger, primo.....	440.000
Årets opskrivninger	265.000
Opskrivninger 31. december 2021	705.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.605.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt 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 2022.

	2020	2021
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	10.340.000	10.605.000
Afkastkrav	4,50%	4,50%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	29%	26%



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.093.831	6.044.727	234.724	4.628.218
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	81.805	84.583	0	0
Deposita	148.119	148.601	0	0
Anden gæld	100.000	0	0	0
	<u>6.423.755</u>	<u>6.277.911</u>	<u>234.724</u>	<u>4.628.218</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve nominelt kr. 8.364.000 med pant i selskabets ejendomme er lagt til sikkerhed for selskabets gæld til DLR Kredit, der pr 31. december 2021 udgør kr. 6.044.727 og Nordfyns Bank, der pr. 31. december 2021 udgør kr. 67.989 indestående.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JMC Ejendomme ApS for 2021 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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 gældsmetode 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 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: PID:9208-2002-2-011281787367

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-03-21 19:47:13 UTC

NEM ID 

Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-03-21 20:49:37 UTC

NEM ID 

Johannes Lukmann Riddersholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-011281787367

IP: 194.239.xxx.xxx

2022-03-24 08:47:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ILVK6-SD50M-SG7EL-WXUMUF-82X01-H558V

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/validate>