



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

CVR-nummer: 40597425

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/3 2021

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 23. marts 2021

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 2020 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 23. marts 2021
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, Otterup Afdeling
Jernbanegade 22
5450 Otterup

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 2020

	2020	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	424.215	475
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	424.215	475
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	287.000	153
DRIFTSRESULTAT	711.215	628
Andre finansielle omkostninger.....	-125.935	-178
RESULTAT FØR SKAT	585.280	450
1 Skat af årets resultat.....	-128.831	-100
ÅRETS RESULTAT	456.449	350
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	456.449	350
DISPONERET I ALT	456.449	350



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019 tkr.
2 Investeringsejendomme	10.340.000	10.053
Materielle anlægsaktiver	10.340.000	10.053
ANLÆGSAKTIVER	10.340.000	10.053
 Likvide beholdninger	 0	 772
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	772
 AKTIVER	 10.340.000	 10.825



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital	40.000	40
Overkurs ved emission	0	2.101
Overført resultat.....	2.907.097	350
EGENKAPITAL.....	2.947.097	2.491
 Hensættelse til udskudt skat	 697.260	 634
HENSATTE FORPLIGTELSE	697.260	634
 Prioritetsgæld.....	 6.044.724	 6.094
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	81.804	89
Deposita	148.119	149
Anden gæld.....	100.000	200
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.374.647	6.532
 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	 49.106	 50
Kreditinstitutter.....	120.447	114
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15
Selskabsskat.....	16.291	74
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	120.152	915
Kortfristede gældsforpligtelser	320.996	1.168
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.695.643	7.700
 PASSIVER	 10.340.000	 10.825
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital primo	40.000	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overkurs ved emission primo	2.100.883	0
Overført til frie reserver	-2.100.883	0
Årets overkurs ved emission	0	2.101
Overkurs ved emission ultimo	0	2.101
Overført resultat, primo	349.765	0
Årets resultat	456.449	350
Overført fra overkurs ved emission	2.100.883	0
Overført resultat ultimo	2.907.097	350
EGENKAPITAL	2.947.097	2.491



NOTER

	2020	2019 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	65.604	71
Regulering af udskudt skat	63.298	29
Regulering af tidligere års skat	-71	0
Skat af årets resultat i alt	128.831	100



NOTER

	Investeringssejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	9.900.000
Kostpris 31. december 2020	9.900.000
Opskrivninger, primo.....	153.000
Årets opskrivninger	287.000
Opskrivninger 31. december 2020	440.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.340.000

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 2021.

	2019	2020
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	10.053.000	10.340.000
Afkastkrav	5%	4,50%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	28%	29%



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.143.835	6.093.830	49.106	4.910.224
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	88.658	81.804	0	0
Deposita	148.589	148.119	0	0
Anden gæld	200.000	100.000	0	0
	<u>6.581.082</u>	<u>6.423.753</u>	<u>49.106</u>	<u>4.910.224</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 2020 udgør kr. 6.423.753 og Nordfyns Bank, der pr. 31. december 2020 udgør kr. 120.447.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JMC Ejendomme ApS for 2020 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.

Andre eksterne omkostninger



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

2021-03-25 19:43:09Z

NEM ID 

Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-03-26 08:39:27Z

NEM ID 

Johannes Lukmann Riddersholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-011281787367

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-27 10:25:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5HOVT-EKH4I-7XMC0-XIK0L-EFSBA-NGKSB

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>