

# **J.G.M. ESTATE ApS**

**CVR-nr.: 33360096**

Thujavej 43  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/05/2022**

---

**Jørgen Larsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J.G.M. ESTATE ApS Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr: 33360096 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	KORSGAARD REVISION A/S Algade 2 5750 Ringe DK Danmark
	CVR-nr: 13835640 P-enhed: 1000633584

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for J.G.M. ESTATE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense , den 22/04/2022

**Direktion**

Jørgen Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i J.G.M. Estate ApS

Vi har opstillet det interne årsregnskab for J.G.M. Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Ringe, 22/04/2022

Anders Korsgaard ,mne17139  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR:13835640

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet er investering i og udlejning af boligudlejningsejendomme. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,30%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommen vurderes i forhold til markedet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 974. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 9.841 og en egenkapital på tkr. 2.974.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i de kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer m.v.

#### 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.

### BALANCE

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsaktiver”. 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.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>535.355</b>	<b>335.961</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>535.355</b>	<b>335.961</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		791.230	171.759
Andre finansielle indtægter		1.435	1.716
Øvrige finansielle omkostninger		-84.418	-88.300
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.243.602</b>	<b>421.136</b>
Skat af årets resultat		-269.510	-67.007
<b>Årets resultat</b>		<b>974.092</b>	<b>354.129</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		130.000	169.175
Overført resultat		844.092	184.954
<b>I alt</b>		<b>974.092</b>	<b>354.129</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		9.639.968	8.848.738
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>9.639.968</b>	<b>8.848.738</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.639.968</b>	<b>8.848.738</b>
Likvide beholdninger		200.972	148.842
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>200.972</b>	<b>148.842</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.840.940</b>	<b>8.997.580</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.764.092	1.920.000
Forslag til udbytte		130.000	169.175
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.974.092</b>	<b>2.169.175</b>
Hensættelse til udskudt skat		538.579	351.494
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>538.579</b>	<b>351.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.665.485	5.752.653
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>5.665.485</b>	<b>5.752.653</b>
Gæld til banker		87.136	86.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.944	24.722
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.629	43.786
Skyldig selskabsskat		82.425	63.752
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		282.982	350.786
Deposita		177.668	155.036
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>662.784</b>	<b>724.258</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.328.269</b>	<b>6.476.911</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.840.940</b>	<b>8.997.580</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	7.094.075
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.094.075</b>
Opskrivninger primo	1.754.663
Årets opskrivning	791.230
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.545.893</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.639.968</b>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense C. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 394 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 14 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31 december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,30% i Odense C. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,30%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af Regnskabsmæssig ejendomsportefølje		Regulering kr.
	kr.	kr.	
5,75	8.913.045	9.639.968	-726.923
5,50	9.302.206	9.639.968	-337.762
5,30	9.639.968	9.639.968	0
5,25	9.725.429	9.639.968	85.461
5,00	10.197.275	9.639.968	557.307

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.752.621	87.136	5.665.485	5.342.447
	<b>5.752.621</b>	<b>87.136</b>	<b>5.665.485</b>	<b>5.342.447</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Double L ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Ejendommens bogførte værdi udgør tkr. 9.640.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1