

JVM Ejendomme ApS

Kongelysdalen 6, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 27 71 86 47

Årsrapport

1. oktober 2024 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2026.

Jeppé Vinther Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 31. december 2025 for JVM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 4. februar 2026

Direktion

Jeppe Vinther Mikkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i JVM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Randers, den 4. februar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor
mne34336

Selskabsoplysninger

Selskabet

JVM Ejendomme ApS
Kongelysdalen 6
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 27 71 86 47
Regnskabsår: 1. oktober - 31. december

Direktion

Jeppe Vinther Mikkelsen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og finansiering, herunder investering i ejendomme og udlejning af disse.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 129 t.kr. mod -45 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. mod -97 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, da der har været tomgang på udlejning som følge af total renovering af lejemål. Klargjorte lejemål er 100 % udlejet i det kommende år, hvorfor drifts og cashflow igen vil være positivt.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af kostprisen på ejendomme. Forholdet er omtalt i anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2024 - 31/12 2025 <u>kr.</u>	1/10 2023 - 30/9 2024 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	128.827	-45.073
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-21.493</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	107.334	-45.073
Andre finansielle indtægter	685	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-107.621</u>	<u>-51.613</u>
Resultat før skat	398	-96.686
Skat af årets resultat	<u>-278</u>	<u>0</u>
Årets resultat	120	-96.686
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	120	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-96.686</u>
Disponeret i alt	120	-96.686

Balance**Aktiver**

<u>Note</u>	31/12 2025 <u>kr.</u>	30/9 2024 <u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>3.486.381</u>	<u>2.308.300</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.486.381</u>	<u>2.308.300</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.486.381</u>	<u>2.308.300</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	13.746
Andre tilgodehavender	<u>7.500</u>	<u>2.034</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.500</u>	<u>15.780</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>181</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.500</u>	<u>15.961</u>
Aktiver i alt	<u>3.493.881</u>	<u>2.324.261</u>

Balance**Passiver**

<u>Note</u>	31/12 2025 kr.	30/9 2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	546.318	546.198
Egenkapital i alt	671.318	671.198
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.300.165	1.395.631
Deposita	117.585	0
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.417.750	1.395.631
3 Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	73.000
Gæld til pengeinstitutter	10.497	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.540	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.251.361	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	174.431
Anden gæld	37.415	10.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.404.813	257.432
Gældsforpligtelser i alt	2.822.563	1.653.063
Passiver i alt	3.493.881	2.324.261

1 Medarbejderforhold**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	1.251.206	1.376.206
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	-608.322	-608.322
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2023	125.000	642.884	767.884
Årets overførte overskud eller underskud	0	-96.686	-96.686
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	546.198	671.198
Årets overførte overskud eller underskud	0	120	120
	125.000	546.318	671.318

Noter

	1/10 2024 - 31/12 2025 kr.	1/10 2023 - 30/9 2024 kr.	
1. Medarbejderforhold			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>	
2. Øvrige finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	47.207	0	
Andre finansielle omkostninger	<u>60.414</u>	<u>51.613</u>	
	<u>107.621</u>	<u>51.613</u>	
3. Gældsforpligtelser			
	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet
	31/12 2025	fristet gæld	gæld
	kr.	kr.	31/12 2025
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.375.165</u>	<u>75.000</u>	<u>1.300.165</u>
Deposita	<u>117.585</u>	<u>0</u>	<u>117.585</u>
	<u>1.492.750</u>	<u>75.000</u>	<u>1.417.750</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.000 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.375 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.401 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JVM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Tidligere blev materielle aktiver indregnet som investeringsejendomme og blev derfor målt til dagsværdi. Idet ejendommen har ændret formål og nu er domicilejendom for koncernforbundne enheder, er regnskabsprincippet ændret fra dagsværdi til kostpris minus afskrivninger.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forbedring af sidste årets resultat før skat med 250 t.kr. Sidste årets resultat efter skat forbedres med 174 t.kr. Balancesummen sidste år nedsættes med 542 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forringes med 435 t.kr.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

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