BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

JJM Ejendomme 2 ApS

Søndervej 38 A, 2830 Virum
CVR-nr. 42 55 19 37

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.25

Jens Starkner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

JJM Ejendomme 2 ApS
Søndervej 38 A
2830 Virum
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
CVR-nr.: 42 55 19 37
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Jens Starkner

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JJM Ejendomme 2 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 4. juni 2025

Direktionen

Jens Starkner
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JJM Ejendomme 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JJM Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Slagelse, den 4. juni 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.770 kvm beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt, som er uopsigelig fra lejers side indtil 31. juli 2027.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med t.DKK 816, eller forøge dagsværdien med t.DKK 925 hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.002.396 mod DKK 16.670 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.437.706.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har pr. 1. maj 2025 solgt investeringsejendommen til t.DKK 18.000.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.121.294**	**1.041.638**
	Resultat før dagsværdireguleringer	**1.121.294**	**1.041.638**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	360.325	-808.399
	Resultat af primær drift	**1.481.619**	**233.239**
	Finansielle indtægter	12.056	12.591
3	Finansielle omkostninger	-208.657	-224.458
	Resultat før skat	**1.285.018**	**21.372**
4	Skat af årets resultat	-282.622	-4.702
	Årets resultat	**1.002.396**	**16.670**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.002.396	16.670
I alt	**1.002.396**	**16.670**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	13.877.221	13.516.895
5	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**13.877.221**	**13.516.895**
	Anlægsaktiver i alt	**13.877.221**	**13.516.895**
	Andre tilgodehavender	92.322	5.217
	Tilgodehavender i alt	**92.322**	**5.217**
	Likvide beholdninger	**276.112**	**76.397**
	Omsætningsaktiver i alt	**368.434**	**81.614**
	Aktiver i alt	**14.245.655**	**13.598.509**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.397.706	1.395.310
	Egenkapital i alt	**2.437.706**	**1.435.310**
	Hensættelser til udskudt skat	470.815	326.214
	Hensatte forpligtelser i alt	**470.815**	**326.214**
6	Gæld til realkreditinstitutter	6.574.089	7.136.034
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.312.257	3.592.210
6	Deposita	376.965	367.771
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**10.263.311**	**11.096.015**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	565.467	559.933
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	82.862	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	12.400
	Gæld til tilknyttede virksomheder	133.189	17.029
	Selskabsskat	138.021	115.559
	Anden gæld	141.284	36.049
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.073.823**	**740.970**
	Gældsforpligtelser i alt	**11.337.134**	**11.836.985**
	Passiver i alt	**14.245.655**	**13.598.509**

7 Oplysninger om dagsværdi
8 Eventualforpligtelser
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	1.395.310	1.435.310
Forslag til resultatdisponering	0	1.002.396	1.002.396
Saldo pr. 31.12.24	40.000	2.397.706	2.437.706

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.770 kvm beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt, som er uopsigelig fra lejers side indtil 31. juli 2027.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med t.DKK 816, eller forøge dagsværdien med t.DKK 925 hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

2. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har pr. 1. maj 2025 solgt investeringsejendommen til t.DKK 18.000.

	2024 DKK	2023 DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	70.648	76.550
Renteomkostninger i øvrigt	134.487	144.420
Øvrige finansielle omkostninger	3.522	3.488
Øvrige finansielle omkostninger	138.009	147.908
I alt	208.657	224.458

	2024 DKK	2023 DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	138.021	115.558
Årets regulering af udskudt skat	144.601	-110.856
I alt	282.622	4.702

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	12.889.318
Kostpris pr. 31.12.24	12.889.318
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	627.578
Dagsværdireguleringer i året	360.325
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	987.903
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	13.877.221

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.770 kvm beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt, som er uopsigelig fra lejers side indtil 31. juli 2027.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.110 med et afkastkrav på 8% pr. 31.12.2024 (8 % pr. 31.12.2023). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	565.467	4.300.966	7.139.556	7.695.967
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.312.257	3.592.210
Deposita	0	0	376.965	367.771
I alt	565.467	4.300.966	10.828.778	11.655.948

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	13.877.221
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	360.325

Der henvises til note 5 for redegørelse over de primære forudsætninger, som ligger til grund for fastsættelsen af dagsværdi af selskabets investeringsejendom.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.185 er der givet pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.877.

10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden MICRJ 1 ApS, Lyngby-Taarbæk.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.