

JM-Invest ApS
Vegavej 9, 8270 Højbjerg

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 28 49 29 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2017.

Jan Erling Holp Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for JM-Invest 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 8. juni 2017

Direktion

Jan Erling Holp Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i JM-Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for JM-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Risskov, den 8. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JM-Invest ApS Vegavej 9 8270 Højbjerg CVR-nr.: 28 49 29 87 Stiftet: 18. februar 2005 Hjemsted: Højbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Erling Holp Nielsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Holdinganpartsselskabet Vega
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. juni 2017, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter generalforsamlingens skøn.

Usikkerhed ved indregning eller måling

På grund af de markedsmæssige vilkår, er der usikkerhed ved værdiansættelse af ejendommen. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er forsvarlig. Vi henviser til omtalen i note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 36.636 kr. mod 28.317 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -58.438 kr. mod -101.809 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt egenkapitalen.

Anpartshaver har støttet driften og har tilkendegivet at ville støtte yderligere, mindst for det kommende regnskabsår i tilfælde af det bliver nødvendigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM-Invest 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendomme 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 ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JM-Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	36.636	28.317
3 Øvrige finansielle omkostninger	-95.074	-130.126
Årets resultat	-58.438	-101.809
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-58.438	-101.809
Disponeret i alt	-58.438	-101.809

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.343</u>	<u>2.327</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.343</u>	<u>2.327</u>
Likvide beholdninger	<u>7.926</u>	<u>2.317</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.269</u>	<u>4.644</u>
Aktiver i alt	<u>1.637.819</u>	<u>1.632.194</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-1.291.666	-1.233.229
	Egenkapital i alt	-1.166.666	-1.108.229
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.201.323	1.240.094
	Deposita	21.700	20.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.223.023</u>	<u>1.260.694</u>
8	Gældsforpligtelser	42.211	42.319
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	929.619	818.598
	Anden gæld	594.632	603.812
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.581.462</u>	<u>1.479.729</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.804.485</u>	<u>2.740.423</u>
	Passiver i alt	<u>1.637.819</u>	<u>1.632.194</u>

1 Usikkerhed om going concern

2 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt egenkapitalen.		
Anpartshaver har støttet driften og har tilkendegivet at ville støtte yderligere, mindst for det kommende regnskabsår i tilfælde af det bliver nødvendigt.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
På grund af de markedsmæssige vilkår, er der usikkerhed ved værdiansættelse af ejendommen. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er forsvarlig. Vi henviser til omtalen i note 4.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	34.778	32.930
Andre finansielle omkostninger	60.296	97.196
	<u>95.074</u>	<u>130.126</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.627.550	1.627.550
Kostpris ultimo	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Værdien er fastsat ud fra en samlet vurdering af realiseret og potentielt afkast, på ca. 3 %		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.233.228	-1.131.420
Årets overførte overskud eller underskud	-58.438	-101.809
	<u>-1.291.666</u>	<u>-1.233.229</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.243.534	1.282.413
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-42.211</u>	<u>-42.319</u>
	<u>1.201.323</u>	<u>1.240.094</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	42.211	1.031.930	1.243.535	1.282.413
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.700</u>	<u>20.600</u>
	<u>42.211</u>	<u>1.031.930</u>	<u>1.265.235</u>	<u>1.303.013</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.244 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.628 t.kr.

Der er tinglyst pantebrev på 600 t.kr.

10. Eventualposter Eventualaktiver

Der er et ikke indregnet skatteaktiv på ca 265 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdinganpartsselskabet Vega som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.