

JM-Invest ApS
Vegavej 9, 8270 Højbjerg

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 28 49 29 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2018.

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 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 3. juni 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf de 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 3. juni 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32783

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 11. juni 2018, 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 bruttotab udgør -4.258 kr. mod 36.636 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -88.776 kr. mod -58.438 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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

Bruttotab

Bruttotab 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 kurstab 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 ejendommens 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 ejendommens 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-4.258	36.636
2 Øvrige finansielle omkostninger	-84.518	-95.074
Årets resultat	-88.776	-58.438
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-88.776	-58.438
Disponeret i alt	-88.776	-58.438

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	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>2.400</u>	<u>2.343</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.400</u>	<u>2.343</u>
	Likvide beholdninger	<u>283</u>	<u>7.926</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.683</u>	<u>10.269</u>
	Aktiver i alt	<u>1.630.233</u>	<u>1.637.819</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-1.380.442	-1.291.666
	Egenkapital i alt	<u>-1.255.442</u>	<u>-1.166.666</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.155.012	1.201.323
	Deposita	25.700	21.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.180.712</u>	<u>1.223.023</u>
7	Gældsforpligtelser	42.122	42.211
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.054.326	929.619
	Anden gæld	593.515	594.632
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.704.963</u>	<u>1.581.462</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.885.675</u>	<u>2.804.485</u>
	Passiver i alt	<u>1.630.233</u>	<u>1.637.819</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. 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.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	38.550	34.778
Andre finansielle omkostninger	45.968	60.296
	<u>84.518</u>	<u>95.074</u>
3. 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 værduansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Værdien er fastsat ud fra en samlet vurdering af realiseret og potentielt afkast, på ca. 3 %.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.291.666	-1.233.228
Årets overførte overskud eller underskud	-88.776	-58.438
	<u>-1.380.442</u>	<u>-1.291.666</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.197.134	1.243.534
Heraf forfalder inden for 1 år	-42.122	-42.211
	<u>1.155.012</u>	<u>1.201.323</u>

Noter

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	42.122	989.305	1.197.134	1.243.535
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.700</u>	<u>21.700</u>
	<u>42.122</u>	<u>989.305</u>	<u>1.222.834</u>	<u>1.265.235</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.197 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.628 t.kr.

Der er tinglyst pantebrev på 600 t.kr

**9. Eventualposter
Eventualaktiver**

Der er et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 285 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.