

**JM-Invest ApS**  
**Vegavej 9, 8270 Højbjerg**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 28 49 29 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023.

---

Jan Erling Holp Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 3. maj 2023

**Direktion**

Jan Erling Holp Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i JM-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Risskov, den 3. maj 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JM-Invest ApS Vegavej 9 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 28 49 29 87
	Stiftet: 18. februar 2005
	Hjemsted: Højbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Erling Holp Nielsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Holdinganpartsselskabet Vega

## 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 resultat efter skat udgør -161.610 kr. mod 11.986 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Kapitalberedskab

Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres over en årrække ved egen indtjening eller alternativt ved kapitaltilførsel fra selskabets ejer.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditter ikke kræves indfriet førend likviditeten tillader det. Det er ledelsens forventning, at selskabets finansiering vil blive opretholdt det kommende år, og at selskabet kan fortsætte driften som minimum frem til næste generalforsamling. Årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.327</b>	<b>41.620</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-127.550	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.076	4.428
3 Øvrige finansielle omkostninger	-42.463	-34.062
<b>Resultat før skat</b>	<b>-161.610</b>	<b>11.986</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-161.610</b>	<b>11.986</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	11.986
Disponeret fra overført resultat	-161.610	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-161.610</b>	<b>11.986</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	1.500.000	1.627.550
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>1.627.550</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.627.550</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.425	95.315
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.446</u>	<u>2.446</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.871</u>	<u>97.761</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.542</u>	<u>18.784</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>20.413</b></u>	<u><b>116.545</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>1.520.413</b></u>	<u><b>1.744.095</b></u>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-125.825	35.785
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-825</u>	<u>160.785</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	928.120	970.227
	Deposita	35.301	62.683
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>963.421</u>	<u>1.032.910</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	42.700	42.600
	Gæld til pengeinstitutter	0	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Anden gæld	500.117	492.788
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>557.817</u>	<u>550.400</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.521.238</u>	<u>1.583.310</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>1.520.413</u>	<u>1.744.095</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Kapitalberedskab		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	23.799	148.799
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>11.986</u>	<u>11.986</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	35.785	160.785
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-161.610</u>	<u>-161.610</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>-125.825</b></u>	<u><b>-825</b></u>

## Noter

---

**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. Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-127.550	0
	<u>-127.550</u>	<u>0</u>

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andre finansielle omkostninger	42.463	34.062
	<u>42.463</u>	<u>34.062</u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.627.550</u></b>	<b><u>1.627.550</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-127.550</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-127.550</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>1.627.550</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,00

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,50	1.384.615	1.500.000	-115.385
5,50	1.636.364	1.500.000	136.364

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	970.820	42.700	928.120	774.275
Deposita	35.301	0	35.301	60.982
	<u>1.006.121</u>	<u>42.700</u>	<u>963.421</u>	<u>835.257</u>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>1.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-127.550</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 971 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.500 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 600 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 339 t.kr.

#### Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Kapitalberedskab

Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres over en årrække ved egen indtjening eller alternativt ved kapitaltilførsel fra selskabets ejer.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditter ikke kræves indfriet førend likviditeten tillader det. Det er ledelsens forventning, at selskabets finansiering vil blive opretholdt det kommende år, og at selskabet kan fortsætte driften som minimum frem til næste generalforsamling. Årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld.

## 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”.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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