

JM-Invest ApS
Vegavej 9, 8270 Højbjerg

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 28 49 29 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

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 2023

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. juni 2024

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 2023 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 26. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

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

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 -152.699 kr. mod -161.610 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-35.511	6.327
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-75.000	-127.550
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.076
3 Øvrige finansielle omkostninger	-74.990	-42.463
Resultat før skat	-185.501	-161.610
4 Skat af årets resultat	32.802	0
Årets resultat	-152.699	-161.610
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-152.699	-161.610
Disponeret i alt	-152.699	-161.610

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	1.425.000	1.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.425.000</u>	<u>1.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.425.000</u>	<u>1.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	12.425
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	32.802	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.446</u>	<u>2.446</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.248</u>	<u>14.871</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.628</u>	<u>5.542</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.876</u>	<u>20.413</u>
	Aktiver i alt	<u>1.466.876</u>	<u>1.520.413</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-278.523	-125.824
	Egenkapital i alt	<u>-153.523</u>	<u>-824</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	898.889	928.120
	Deposita	39.300	35.300
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>938.189</u>	<u>963.420</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	42.800	42.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	102.723	0
	Anden gæld	521.687	500.117
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>682.210</u>	<u>557.817</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.620.399</u>	<u>1.521.237</u>
	Passiver i alt	<u>1.466.876</u>	<u>1.520.413</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Kapitalberedskab		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	35.786	160.786
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-161.610</u>	<u>-161.610</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	-125.824	-824
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-152.699</u>	<u>-152.699</u>
	<u>125.000</u>	<u>-278.523</u>	<u>-153.523</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	-75.000	-127.550
	<u>-75.000</u>	<u>-127.550</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.612	0
Andre finansielle omkostninger	<u>73.378</u>	<u>42.463</u>
	<u>74.990</u>	<u>42.463</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-32.802	0
	<u>-32.802</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Kostpris ultimo	<u>1.627.550</u>	<u>1.627.550</u>
Regulering til dagsværdi primo	-127.550	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-75.000</u>	<u>-127.550</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-202.550</u>	<u>-127.550</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.425.000</u>	<u>1.500.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom med 7 lejligheder på i alt 234 m² beliggende i Sønderborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. De stigende renter som er oplevet igennem den seneste periode, medfører at afkastkravet er steget.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, Sønderborg (%)	6,25
Husleje pr. kr/m ² - Hilmar Finsens Gade, 6400 Sønderborg	925

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.425 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 192 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 226 t.kr.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	941.689	42.800	898.889	730.885
Deposita	39.300	0	39.300	0
	<u>980.989</u>	<u>42.800</u>	<u>938.189</u>	<u>730.885</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>1.425.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-75.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 942 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.425 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 600 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 347 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

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

10. 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 tilbageførslers 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, 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.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme”.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.