

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

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2021.

---

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 2020**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 29. juni 2021

**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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 29. juni 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | JM-Invest ApS<br>Vegavej 9<br>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<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>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 3.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 25.612 kr. mod 65.539 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -14.634 kr. mod 16.870 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominal 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                             | <u>2020</u>    | <u>2019</u>   |
|---|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>25.612</b>  | <b>65.539</b> |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger       | -40.246        | -48.669       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-14.634</b> | <b>16.870</b> |
| Skat af årets resultat                  | 0              | 0             |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-14.634</b> | <b>16.870</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |               |
| Overføres til overført resultat         | 0              | 16.870        |
| Disponeret fra overført resultat        | -14.634        | 0             |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-14.634</b> | <b>16.870</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                               |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| 4 Investeringsejendomme                      | 1.627.550               | 1.627.550               |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>1.627.550</u>        | <u>1.627.550</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>1.627.550</u></b> | <b><u>1.627.550</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 117.309                 | 0                       |
| Periodeafgrænsningsposter                    | <u>2.446</u>            | <u>2.446</u>            |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>119.755</u>          | <u>2.446</u>            |
| Likvide beholdninger                         | <u>6.100</u>            | <u>2.164</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>125.855</u></b>   | <b><u>4.610</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>1.753.405</u></b> | <b><u>1.632.160</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
|                           | Virksomhedskapital                       | 125.000                 | 125.000                 |
|                           | Overført resultat                        | <u>23.799</u>           | <u>-361.566</u>         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>148.799</u></b>   | <b><u>-236.566</u></b>  |
| <br>                      |  |                         |                         |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.019.900               | 1.064.796               |
|                           | Deposita                                 | <u>43.506</u>           | <u>36.500</u>           |
| 5                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.063.406</u>        | <u>1.101.296</u>        |
| <br>                      |  |                         |                         |
| 5                         | Kortfristet del af langfristet gæld      | 42.498                  | 42.372                  |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 10                      | 0                       |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000                  | 15.000                  |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 0                       | 233.117                 |
|                           | Anden gæld                               | <u>483.692</u>          | <u>476.941</u>          |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>541.200</u>          | <u>767.430</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>1.604.606</u></b> | <b><u>1.868.726</u></b> |
| <br>                      |  |                         |                         |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>1.753.405</u></b> | <b><u>1.632.160</u></b> |
| <br>                      |  |                         |                         |
| 1                         | Usikkerhed ved indregning eller måling   |                         |                         |
| 2                         | Oplysninger om dagsværdi                 |                         |                         |
| 6                         | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                         |                         |
| 7                         | Eventualposter                           |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 125.000                   | -361.567                 | -236.567       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -14.634                  | -14.634        |
| Koncerttilskud                           | 0                         | 400.000                  | 400.000        |
|  | <u>125.000</u>            | <u>23.799</u>            | <u>148.799</u> |

## Noter

---

|   | <u>2020</u>          | <u>2019</u>                        |
|---|----------------------|------------------------------------|
| <b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>  |                      |                                    |
| 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 3. |                      |                                    |
| <b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>  |                      | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Dagsværdi ultimo  |                      | <u>1.627.550</u>                   |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen   |                      | <u>0</u>                           |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>   |                      |                                    |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder  | 1.255                | 7.039                              |
| Andre finansielle omkostninger  | <u>38.991</u>        | <u>41.630</u>                      |
|   | <u><b>40.246</b></u> | <u><b>48.669</b></u>               |



## Noter

|                                     | <u>31/12 2020</u>       | <u>31/12 2019</u>       |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>     |                         |                         |
| Kostpris primo                      | <u>1.627.550</u>        | <u>1.627.550</u>        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>1.627.550</b></u> | <u><b>1.627.550</b></u> |
| <br>                                |                         |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>1.627.550</b></u> | <u><b>1.627.550</b></u> |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

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    | 1.502.000                   | 1.627.550             | -125.550   |
| 5,50    | 1.775.000                   | 1.627.550             | 147.450    |

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2020 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2020 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 1.062.398                | 42.498                                      | 1.019.900                         | 860.670                |
| Deposita                          | 43.506                   | 0   | 43.506                            | 43.506                 |
|                                   | <u>1.105.904</u>         | <u>42.498</u>                               | <u>1.063.406</u>                  | <u>904.176</u>         |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.062 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.628 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 600 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Der er et ikke indregnet skatteaktiv på ca. 306 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

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