

J.M. Invest ApS

Røllikedalen 7, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 29 78 16 13

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2018.

Michael Heegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for J.M. 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 7. september 2018

Direktion

Michael Heegaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i J.M. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.M. Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Randers SØ, den 7. september 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31400

Selskabsoplysninger

Selskabet

J.M. Invest ApS
Røllikedalen 7
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 29 78 16 13
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Michael Heegaard

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, handel og anden dermed beslægtet virksomhed. Aktiviteten i regnskabsåret har primært været udlejning af lejligheder i beboelsesejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	120.850	109.894
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.819	-21.819
Driftsresultat	99.031	88.075
1 Øvrige finansielle omkostninger	-56.437	-30.988
Resultat før skat	42.594	57.087
Skat af årets resultat	-33.372	-12.560
Årets resultat	9.222	44.527
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	9.222	44.527
Disponeret i alt	9.222	44.527

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.072.778</u>	<u>2.094.597</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.072.778</u>	<u>2.094.597</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.072.778</u>	<u>2.094.597</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	6.082	39.454
Andre tilgodehavender	<u>10.618</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.700</u>	<u>39.454</u>
Likvide beholdninger	<u>61.118</u>	<u>38.650</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>77.818</u>	<u>78.104</u>
Aktiver i alt	<u>2.150.596</u>	<u>2.172.701</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	<u>-136.941</u>	<u>-146.163</u>
	Egenkapital i alt	<u>-11.941</u>	<u>-21.163</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.094.915	1.144.151
	Deposita	<u>62.825</u>	<u>72.725</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.157.740</u>	<u>1.216.876</u>
4	Gældsforpligtelser	50.000	50.000
	Anden gæld	<u>954.797</u>	<u>926.988</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.004.797</u>	<u>976.988</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.162.537</u>	<u>2.193.864</u>
	Passiver i alt	<u>2.150.596</u>	<u>2.172.701</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017/18	2016/17		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	56.437	30.988		
	56.437	30.988		
	30/6 2018	30/6 2017		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. juli 2017	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2017	-146.163	-190.690		
Årets overførte overskud eller underskud	9.222	44.527		
	-136.941	-146.163		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2018	Gæld i alt 30/6 2017
Gæld til realkreditinstitutter	50.000	894.915	1.144.915	1.194.151
Deposita	0	0	62.825	72.725
	50.000	894.915	1.207.740	1.266.876

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.167 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.073 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20 t.kr. til ejerforeningerne.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.M. 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.

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 til drift af lejligheder samt administration.

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejerlejligheder. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. .

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-
sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres
til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.
Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-
punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatop-
gørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris
med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab
indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskri-
ves til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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