
JFM INVEST ApS

Sorøvej 443, 4700 Næstved

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 29 92 27 99

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/7 2023

Jesper Fischer
Mathiesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JFM INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. juli 2023

Direktion

Jesper Fischer Mathiesen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JFM INVEST ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JFM INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hillerød, den 12. juli 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

Selskabsoplysninger

Selskabet

JFM INVEST ApS
Sorøvej 443
4700 Næstved

CVR-nr: 29 92 27 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 20. september 2006

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Jesper Fischer Mathiesen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Koncernoversigt

Selskab	Hjemsted	Ejerandel
JFM INVEST ApS	Hjemsted	
CBU ApS		51%
JFM Ejendoms Invest ApS		100%
HOLDINGSELSKABET AF 30. AUGUST 2004 ApS		80%
Manova A/S		100%
Camp Adventure ApS		100%
Skovtårnet ApS		100%

Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2022	2021
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Bruttofortjeneste	30.884	37.546
Resultat af ordinær primær drift	9.493	15.934
Resultat før finansielle poster	9.493	15.934
Resultat af finansielle poster	-65	140
Årets resultat	6.990	12.543
Balance		
Balancesum	103.670	98.842
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.090	8.077
Egenkapital	78.148	73.494
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	-12.050	50.074
- investeringsaktivitet	-557	-14.494
- finansieringsaktivitet	17.665	-27.841
Årets forskydning i likvider	5.058	7.738
Antal medarbejdere	25	20
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	9,2%	16,1%
Soliditetsgrad	75,4%	74,4%
Egenkapitalforrentning	9,2%	19,6%

Koncernen er etableret i 2021 hvorfor der kun er nøgletal for indeværende og foregående år.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at drive adventure parker samt konsulent- og rådgivningsvirksomhed, herunder inden for uddannelse og uddannelsesvalg, projektledelse, team-building, lederudvikling og grafisk kommunikation samt anden rådgivning, investering i værdipapirer og al virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 6.990.300, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 78.148.286.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Året 2022 har været præget af en aktivitet på et niveau der er lidt under det forventede sammenholdt med 2021

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning at resultatet for 2023 vil ligge på et højere niveau end 2022

Eksternt miljø

Koncernens eksterne miljøpåvirkning er meget begrænset. koncernen tilstræber, at forbedre og optimere sit energiforbrug.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		30.884.450	37.546.092	-8.586	-1.502
Personaleomkostninger	1	-13.835.052	-14.514.026	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-7.556.237	-7.098.109	0	0
Resultat før finansielle poster		9.493.161	15.933.957	-8.586	-1.502
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	4.999.283	9.644.843
Finansielle indtægter	3	1.294.471	1.430.026	1.435.253	1.512.412
Finansielle omkostninger	4	-1.359.155	-1.290.500	-1.161.558	-1.016.812
Resultat før skat		9.428.477	16.073.483	5.264.392	10.138.941
Skat af årets resultat	5	-2.438.177	-3.530.193	-70.972	-35.068
Årets resultat	6	6.990.300	12.543.290	5.193.420	10.103.873

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Erhvervede licenser		84.738	154.259	0	0
Erhvervede lignende rettigheder		289.661	595.294	0	0
Goodwill		11.335.618	12.954.992	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	11.710.017	13.704.545	0	0
Grunde og bygninger		40.224.848	42.363.964	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.989.538	5.861.273	0	0
Indretning af lejede lokaler		4.933.878	4.395.110	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	50.148.264	52.620.347	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	44.425.914	47.426.633
Deposita	10	943.783	808.445	0	0
Andre tilgodehavender	10	13.340.042	16.008.114	13.340.042	16.008.114
Finansielle anlægsaktiver		14.283.825	16.816.559	57.765.956	63.434.747
Anlægsaktiver		76.142.106	83.141.451	57.765.956	63.434.747
Færdigvarer og handelsvarer		123.883	123.883	0	0
Varebeholdninger		123.883	123.883	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.741.208	4.138.858	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	38.234.057	38.234.057
Andre tilgodehavender		3.466.746	3.664.230	0	0
Udskudt skatteaktiv	11	218.652	0	0	0
Selskabsskat		0	0	2.491.028	124.742
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	3.736.473
Periodeafgrænsningsposter	12	145.993	0	0	0
Tilgodehavender		14.572.599	7.803.088	40.725.085	42.095.272

Balance 31. december

Likvide beholdninger	<u>12.831.100</u>	<u>7.773.224</u>	<u>76.934</u>	<u>79.116</u>
Omsætningsaktiver	<u>27.527.582</u>	<u>15.700.195</u>	<u>40.802.019</u>	<u>42.174.388</u>
Aktiver	<u>103.669.688</u>	<u>98.841.646</u>	<u>98.567.975</u>	<u>105.609.135</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	11.698.966	14.699.684
Overført resultat		69.795.962	64.661.442	58.096.996	49.961.758
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200	58.900	57.200
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		69.979.862	64.843.642	69.979.862	64.843.642
Minoritetsinteresser		8.168.424	8.650.617	0	0
Egenkapital		78.148.286	73.494.259	69.979.862	64.843.642
Hensættelse til udskudt skat	11	0	54.909	0	0
Andre hensættelser	13	0	833.214	0	0
Hensatte forpligtelser		0	888.123	0	0
Kreditinstitutter		1.838.971	1.775.317	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.838.971	1.775.317	0	0
Kreditinstitutter	14	8.800.734	9.688.953	4.788.358	6.704.111
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.888.033	1.286.408	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.791.721	2.267.330	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	14	0	0	23.681.058	30.232.834
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		113.700	956.500	113.700	56.500
Selskabsskat		149.737	340.202	0	3.767.048
Anden gæld		2.850.556	4.566.853	4.997	5.000
Periodeafgrænsningsposter	15	4.087.950	3.577.701	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		23.682.431	22.683.947	28.588.113	40.765.493
Gældsforpligtelser		25.521.402	24.459.264	28.588.113	40.765.493
Passiver		103.669.688	98.841.646	98.567.975	105.609.135

Balance 31. december

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18
Nærtstående parter	19
Begivenheder efter balancedagen	20
Anvendt regnskabspraksis	21

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	64.661.442	57.200	64.843.642	8.650.617	73.494.259
Betalt ordinært udbytte	0	0	-57.200	-57.200	0	-57.200
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-2.279.073	-2.279.073
Årets resultat	0	5.134.520	58.900	5.193.420	1.796.880	6.990.300
Egenkapital 31. december	125.000	69.795.962	58.900	69.979.862	8.168.424	78.148.286

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	14.699.684	49.961.758	57.200	64.843.642
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-57.200	-57.200
Årets resultat	0	-3.000.718	8.135.238	58.900	5.193.420
Egenkapital 31. december	125.000	11.698.966	58.096.996	58.900	69.979.862

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022	2021
		DKK	DKK
Årets resultat		6.990.300	12.543.290
Regulering	16	10.059.098	10.488.776
Ændring i driftskapital	17	-26.132.493	28.563.548
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-9.083.095	51.595.614
Renteindbetalinger og lignende		1.294.471	1.430.026
Renteudbetalinger og lignende		-1.359.155	-1.290.500
Pengestrømme fra ordinær drift		-9.147.779	51.735.140
Betalt selskabsskat		-2.902.203	-1.661.448
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-12.049.982	50.073.692
Køb af immaterielle anlægsaktiver		375.154	-15.323.919
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.464.780	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		2.532.734	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	829.604
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-556.892	-14.494.315
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-824.565	-1.450.730
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-18.513.323
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-14.031.776
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		20.825.588	0
Egenkapitalposter i øvrigt		-2.279.073	6.211.200
Betalt udbytte		-57.200	-56.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		17.664.750	-27.841.129
Ændring i likvider		5.057.876	7.738.248
Likvider 1. januar		7.773.224	34.976
Likvider 31. december		12.831.100	7.773.224
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		12.831.100	7.773.224
Likvider 31. december		12.831.100	7.773.224

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	13.176.754	14.280.024	0	0
Pensioner	395.964	186.576	0	0
Andre omkostninger til social sikring	260.789	45.856	0	0
Andre personaleomkostninger	1.545	1.570	0	0
	13.835.052	14.514.026	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	25	20	1	1
--	-----------	-----------	----------	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	1.619.374	1.619.374	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.936.863	5.452.068	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	26.667	0	0
	7.556.237	7.098.109	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	542.097	529.648
Andre finansielle indtægter	1.294.148	1.430.026	893.156	982.764
Valutakursgevinster	323	0	0	0
	1.294.471	1.430.026	1.435.253	1.512.412

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	8.727	8.473
Andre finansielle omkostninger	1.358.765	1.282.314	1.152.831	1.008.339
Kursreguleringer omkostninger	390	7.798	0	0
Valutakurstab	0	388	0	0
	1.359.155	1.290.500	1.161.558	1.016.812

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.711.738	3.694.570	70.972	35.068
Årets udskudte skat	-144.053	-34.170	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-129.508	-130.207	0	0
	2.438.177	3.530.193	70.972	35.068

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200	58.900	57.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-3.000.718	-9.703.835
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.796.880	2.439.417	0	0
Overført resultat	5.134.520	10.046.673	8.135.238	19.750.508
	6.990.300	12.543.290	5.193.420	10.103.873

6. Resultatdisponering

7. Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede licenser	Erhvervede lignende rettigheder	Goodwill
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	474.962	1.106.985	16.193.740
Kostpris 31. december	474.962	1.106.985	16.193.740
Ned- og afskrivninger 1. januar	320.703	511.691	3.238.748
Årets nedskrivninger	69.521	0	0
Årets afskrivninger	0	305.633	1.619.374
Ned- og afskrivninger 31. december	390.224	817.324	4.858.122
Regnskabsmæssig værdi 31. december	84.738	289.661	11.335.618

Noter til årsregnskabet

8. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	49.109.191	12.937.603	6.832.081
Tilgang i årets løb	355.342	859.900	1.874.384
Kostpris 31. december	<u>49.464.533</u>	<u>13.797.503</u>	<u>8.706.465</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.745.227	7.076.330	2.436.971
Årets afskrivninger	2.494.458	1.731.635	1.335.616
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.239.685</u>	<u>8.807.965</u>	<u>3.772.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40.224.848</u>	<u>4.989.538</u>	<u>4.933.878</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	32.726.948	32.726.948
Kostpris 31. december	32.726.948	32.726.948
Værdireguleringer 1. januar	14.699.684	24.403.519
Årets resultat	6.618.656	9.644.843
Modtagne udbytter	-8.000.000	-12.000.000
Årets opskrivninger, netto	0	-5.729.303
Afskrivning på goodwill	-1.619.374	-1.619.374
Værdireguleringer 31. december	11.698.966	14.699.685
Regnskabsmæssig værdi 31. december	44.425.914	47.426.633

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Holdingselskabet af 30. August 2004 ApS	København	72.375	80%	40.379.372	7.589.026
JFM Ejendoms Invest ApS	København	40.000	100%	120.935	-22.105
CBU ApS	København	40.000	51%	758.414	569.541
				41.258.721	8.136.462

Noter til årsregnskabet

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Deposita	Andre tilgodehavender
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	932.137	0
Tilgang i årets løb	11.646	13.340.042
Kostpris 31. december	<u>943.783</u>	<u>13.340.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>943.783</u>	<u>13.340.042</u>

Moderselskab

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	13.340.042
Kostpris 31. december	<u>13.340.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.340.042</u>

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
DKK	DKK	DKK	DKK

11. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv 1. januar	-54.909	0	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopførelsen	144.053	34.170	0	0
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	129.508	-89.079	0	0
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>218.652</u>	<u>-54.909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Den udskudte skat er forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige behandling af anlægsaktiver

Noter til årsregnskabet

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

13. Andre hensættelser

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Andre hensættelser	0	833.214	0	0
	0	833.214	0	0

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	0	0	0	0
Efter 5 år	0	833.214	0	0
	0	833.214	0	0

14. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.838.971	1.775.317	0	0
Langfristet del	1.838.971	1.775.317	0	0
Inden for 1 år	0	1.008.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	8.800.734	8.680.953	4.788.358	6.704.111
Kortfristet del	8.800.734	9.688.953	4.788.358	6.704.111
	10.639.705	11.464.270	4.788.358	6.704.111

Noter til årsregnskabet

15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Koncern	
2022	2021
DKK	DKK

16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.294.471	-1.430.026
Finansielle omkostninger	1.359.155	1.290.500
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	7.556.237	7.098.109
Skat af årets resultat	2.438.177	3.530.193
	10.059.098	10.488.776

Koncern	
2022	2021
DKK	DKK

17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	0	-123.883
Ændring i tilgodehavender	-6.550.859	-5.477.750
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-833.214	833.214
Ændring i leverandører mv.	-18.748.420	33.331.967
	-26.132.493	28.563.548

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2022	2021	2022	2021
DKK	DKK	DKK	DKK

18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	40.224.848	42.363.964	0	0
---	------------	------------	---	---

Koncernen har indgået lejeaftale som er uopsigelig frem til 31. december 2053. For 2023 udgør forpligtelsen t.kr. 715 og den øvrige samlede forpligtelse udgør 31,7 mio. kr. Herudover har koncernen indgået huslejekontakt, som tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel. Den samlede forpligtelse udgør 233 t.kr.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 2.534.092. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

19. Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Jesper Fischer Mathiesen

Hovedaktionær

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

20. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

21. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JFM INVEST ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet JFM INVEST ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelser og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelser.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de danske datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og andre tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$