



# **JHL REVISION ESBJERG ApS**

## **JM Future Invest ApS**

**Jyllandagade 165 C, 6700 Esbjerg**

**CVR-nr. 37 81 53 06**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. maj 2019

---

Martin Heick Laugesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JM Future Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. maj 2019

### **Direktion**

Martin Heick Laugesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i JM Future Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JM Future Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Esbjerg, den 30. maj 2019

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 05 29 92

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JM Future Invest ApS  
Jyllandagade 165 C  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37 81 53 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 22. juni 2016

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg

### Direktion

Martin Heick Laugesen, direktør

### Revisor

JHL Revision, Esbjerg ApS  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Havdigevej 2  
6700 Esbjerg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at dirve virksomhed med ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 56.277, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 573.111.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JM Future Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendom og andre eksterne omkostninger.

### **Resultat ved udlejning**

INetoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatte.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>202.274</b>	<b>139.297</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-44.175</u>	<u>-41.903</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>158.099</b>	<b>97.394</b>
Finansielle omkostninger		<u>-86.004</u>	<u>-96.768</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.095</b>	<b>626</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-15.818</u>	<u>-200</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>56.277</u></b>	<b><u>426</u></b>
Overført resultat		<u>56.277</u>	<u>426</u>
		<b><u>56.277</u></b>	<b><u>426</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.200.000</u>	<u>2.545.585</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>3.200.000</b></u>	<u><b>2.545.585</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.200.000</b></u>	<u><b>2.545.585</b></u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		95.213	0
Udskudt skatteaktiv	4	<u>0</u>	<u>4.700</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>95.213</b></u>	<u><b>4.700</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.010</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>95.213</b></u>	<u><b>8.710</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.295.213</b></u></u>	<u><u><b>2.554.295</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		484.674	0
Overført resultat		38.437	-17.840
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>573.111</u></b>	<b><u>32.160</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>138.600</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>138.600</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.355.260	1.634.721
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>583.828</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>2.355.260</u></b>	<b><u>2.218.549</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	74.000	45.900
Banker		42.252	0
Kreditinstitutter		0	68.000
Gæld til associerede virksomheder		0	54.787
Selskabsskat		9.218	0
Anden gæld		<u>102.772</u>	<u>134.899</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>228.242</u></b>	<b><u>303.586</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.583.502</u></b>	<b><u>2.522.135</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.295.213</u></b>	<b><u>2.554.295</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.218	0
Årets udskudte skat	<u>6.600</u>	<u>200</u>
	<b><u>15.818</u></b>	<b><u>200</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		2.601.456
Tilgang i årets løb		<u>77.216</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>2.678.672</u>
Årets opskrivninger		<u>621.374</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>621.374</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		55.871
Årets afskrivninger		<u>44.175</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>100.046</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>3.200.000</u></b>

## Noter

### 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	0	-17.840	32.160
Årets opskrivning	0	621.374	0	621.374
Årets resultat	0	0	56.277	56.277
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-136.700	0	-136.700
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>484.674</u></b>	<b><u>38.437</u></b>	<b><u>573.111</u></b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	-4.700	-4.900
Hensat i året	<u>143.300</u>	<u>200</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b><u>138.600</u></b>	<b><u>-4.700</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2018</u>	<u>Gæld 31. december 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.680.621	2.429.260	74.000	2.155.738
Andre kreditinstitutter	<u>583.828</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.264.449</u></b>	<b><u>2.429.260</u></b>	<b><u>74.000</u></b>	<b><u>2.155.738</u></b>

## **Noter**

### **6 Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.429, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 3.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 750.000 i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.