
JM Future Invest ApS

Jyllandsgade 165 C, 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 37 81 53 06

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/06 2018

Martin Heick Laugesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JM Future Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. juni 2018

Direktion

Martin Heick Laugesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JM Future Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM Future Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 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.

Esbjerg, den 11. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

mne24746

Selskabsoplysninger

Selskabet

JM Future Invest ApS
Jyllandsgade 165 C
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37 81 53 06
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Martin Heick Laugesen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 426, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 32.160.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		139.297	33.026
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-41.903	-13.968
Resultat før finansielle poster		97.394	19.058
Finansielle omkostninger		-96.768	-42.224
Resultat før skat		626	-23.166
Skat af årets resultat	1	-200	4.900
Årets resultat		426	-18.266

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		426	-18.266
		426	-18.266

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.545.585	2.517.488
Materielle anlægsaktiver	2	2.545.585	2.517.488
Anlægsaktiver		2.545.585	2.517.488
Andre tilgodehavender		0	30.011
Udskudt skatteaktiv	3	4.700	4.900
Tilgodehavender		4.700	34.911
Likvide beholdninger		4.010	19.675
Omsætningsaktiver		8.710	54.586
Aktiver		2.554.295	2.572.074

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-17.840	-18.266
Egenkapital		32.160	31.734
Gæld til realkreditinstitutter		1.634.721	1.678.723
Kreditinstitutter		583.828	618.231
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.218.549	2.296.954
Gæld til realkreditinstitutter	4	45.900	45.000
Kreditinstitutter	4	68.000	67.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		54.787	4.867
Anden gæld		134.899	115.169
Periodeafgrænsningsposter		0	11.350
Kortfristede gældsforpligtelser		303.586	243.386
Gældsforpligtelser		2.522.135	2.540.340
Passiver		2.554.295	2.572.074
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-18.266	31.734
Årets resultat	0	426	426
Egenkapital 31. december	50.000	-17.840	32.160

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	200	-4.900
	200	-4.900
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		2.531.456
Tilgang i årets løb		70.000
Kostpris 31. december		2.601.456
Ned- og afskrivninger 1. januar		13.968
Årets afskrivninger		41.903
Ned- og afskrivninger 31. december		55.871
Regnskabsmæssig værdi 31. december		2.545.585
Afskrives over		50 år
	2017 DKK	2016 DKK
3 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	4.900	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-200	4.900
Udskudt skatteaktiv 31. december	4.700	4.900

Noter til årsregnskabet

4 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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.439.789	1.497.323
Mellem 1 og 5 år	194.932	181.400
Langfristet del	1.634.721	1.678.723
Inden for 1 år	45.900	45.000
	1.680.621	1.723.723
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	303.828	350.073
Mellem 1 og 5 år	280.000	268.158
Langfristet del	583.828	618.231
Inden for 1 år	68.000	67.000
	651.828	685.231

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.545.585	2.517.488
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 750, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	2.545.585	2.517.488
---	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM Future Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

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.

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

Udlejningsejendom 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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 proventuet 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.