



# JHL REVISION ESBJERG ApS

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

---

JM Future Invest ApS  
Jyllandagade 165 C, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 37 81 53 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

---

Martin Heick Laugesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. juni 2024

### **Direktion**

Martin Heick Laugesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for JM Future Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 30. juni 2024

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

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne24746

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JM Future Invest ApS  
Jyllandagade 165 C  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37 81 53 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 22. juni 2016

Regnskabsår: 8. 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 drive virksomhed med ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 44.848, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 694.880.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>214.651</b>	<b>69.202</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-62.775</u>	<u>-58.775</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>151.876</b>	<b>10.427</b>
Finansielle indtægter		19	0
Finansielle omkostninger		<u>-94.410</u>	<u>-53.057</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.485</b>	<b>-42.630</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-12.637</u>	<u>9.224</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.848</u></b>	<b><u>-33.406</u></b>
Overført resultat		<u>44.848</u>	<u>-33.406</u>
		<b><u>44.848</u></b>	<b><u>-33.406</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>3.178.625</u>	<u>3.241.400</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.178.625</u></b>	<b><u>3.241.400</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.178.625</u></b>	<b><u>3.241.400</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		500.000	461.892
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>6.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>500.000</u></b>	<b><u>467.892</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>31.270</u></b>	<b><u>15.079</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>531.270</u></b>	<b><u>482.971</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.709.895</u></b>	<b><u>3.724.371</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		436.205	445.899
Overført resultat		<u>208.675</u>	<u>154.133</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>694.880</u></b>	<b><u>650.032</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>100.883</u>	<u>107.430</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>100.883</u></b>	<b><u>107.430</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.433.175	2.518.212
Andre kreditinstitutter		<u>185.421</u>	<u>247.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.618.596</u></b>	<b><u>2.765.712</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	116.993	84.070
Gæld til associerede virksomheder		30.066	0
Selskabsskat		11.184	0
Anden gæld		132.493	117.127
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.800</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>295.536</u></b>	<b><u>201.197</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.914.132</u></b>	<b><u>2.966.909</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.709.895</u></b>	<b><u>3.724.371</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	445.899	154.133	650.032
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-9.694	9.694	0
Årets resultat	0	0	44.848	44.848
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>436.205</u></b>	<b><u>208.675</u></b>	<b><u>694.880</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.184	0
Årets udskudte skat	<u>-6.547</u>	<u>-9.224</u>
	<b><u>12.637</u></b>	<b><u>-9.224</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>2.953.672</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.953.672</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>621.374</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>621.374</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	333.646
Årets afskrivninger	<u>62.775</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>396.421</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>3.178.625</u></b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.602.282	2.518.213	85.038	2.084.109
Andre kreditinstitutter	247.500	217.376	31.955	34.716
	<b>2.849.782</b>	<b>2.735.589</b>	<b>116.993</b>	<b>2.118.825</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.518, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 3.179.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt DKK 449.000 i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM Future Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### 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

INettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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

Materielle anlægsaktiver 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.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 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.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

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

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

#### 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 acontoskatter.

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.

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 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 nettorealisationsværdi.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 nettoprovenuet 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.