

JKM Invest ApS

Nybovej 34, 7500 Holstebro
CVR-nr. 40 63 69 27

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.12.23

Martin Krogsgaard Truelsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

JKM Invest ApS
Nybovej 34
7500 Holstebro

Hjemsted: Holstebro
CVR-nr.: 40 63 69 27
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Kenneth Bjørnkjær
Jeppe Madsen
Martin Krogsgaard Truelsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for JKM Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. december 2023

Direktionen

Kenneth Bjørnkjær

Jeppe Madsen

Martin Krogsgaard Truelsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JKM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JKM Invest ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 15. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Arne Lauritsen

Reg. revisor

MNE-nr. mne11122

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 2.450 pr. 30. september 2023. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 3, Oplysninger om dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -151.622 mod DKK 137.587 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 261.853.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	95.612	75.006
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.160	27.103
Resultat af primær drift	99.772	102.109
Finansielle indtægter	0	273.784
Finansielle omkostninger	-294.037	-193.675
Resultat før skat	-194.265	182.218
Skat af årets resultat	42.643	-44.631
Årets resultat	-151.622	137.587
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-151.622	137.587
I alt	-151.622	137.587

AKTIVER

	30.09.23 DKK	30.09.22 DKK
Investeringsejendomme	2.449.760	2.445.600
Materielle anlægsaktiver i alt	2.449.760	2.445.600
Andre værdipapirer og kapitalandele	121.745	123.564
Finansielle anlægsaktiver i alt	121.745	123.564
Anlægsaktiver i alt	2.571.505	2.569.164
Tilgodehavende selskabsskat	1.837	0
Periodeafgrænsningsposter	3.759	7.228
Tilgodehavender i alt	5.596	7.228
Likvide beholdninger	152.657	390.023
Omsætningsaktiver i alt	158.253	397.251
Aktiver i alt	2.729.758	2.966.415

	30.09.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	221.853	373.475
Egenkapital i alt	261.853	413.475
Hensættelser til udskudt skat	25.508	68.151
Hensatte forpligtelser i alt	25.508	68.151
2 Gæld til realkreditinstitutter	1.359.049	1.391.541
2 Selskabsskat	0	35.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.359.049	1.427.379
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	44.214	46.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Deposita	20.400	30.487
Anden gæld	998.734	960.320
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.083.348	1.057.410
Gældsforpligtelser i alt	2.442.397	2.484.789
Passiver i alt	2.729.758	2.966.415

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	40.000	373.475	413.475
Forslag til resultatdisponering	0	-151.622	-151.622
Saldo pr. 30.09.23	40.000	221.853	261.853

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning og måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommen er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Der er tale om en bolig - udlejningsejendom i god stand, fuldt udlejet, beliggende i større provinsby. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 5,00%, som er understøttet af valuarvurdering af den 11. november 2020.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på t.DKK 223.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på t.DKK 272.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	44.214	1.186.679	1.403.263	1.435.592
Selskabsskat	0	0	0	38.390
I alt	44.214	1.186.679	1.403.263	1.473.982

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede Investerings- værdipapirer og ejendomme kapitalandele	
	Dagsværdi pr. 30.09.23	2.449.760
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.160	-201.816

Dagsværdi for boligejendommen:

Dagsværdien udgør pr. 30. september 2023 t.DKK 2450.

Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen for 2022/23 udgør t.DKK 4.

Boligejendommen består af en ejendom beliggende i Holstebro.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien pågøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav. Afkastningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

For ejendom beliggende i Holstebro er anvendt følgende forudsætninger:

Afkastkrav på 5,00%

Der er ingen tomgang.

Gennemsnitlig leje pr. kvm. udgør 73 kr.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.23.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 1.403, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi kr. 30. september 2023 udgør t.DKK 2.450.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.DKK 600 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.DKK 600 til sikkerhed for bankgæld.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.