

# **JM Boliginvest ApS**

Sennelsvej 127, Sennels, 7700 Thisted

CVR-nr. 42 30 54 48

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2024.

---

Martin Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

1 Ledespåtegning

#### **Selskabsoplysninger**

2 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

3 Anvendt regnskabspraksis

7 Resultatopgørelse

8 Balance

10 Egenkapitalopgørelse

11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JM Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. januar 2024

### **Direktion**

Martin Christiansen

Jes Vestergaard

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

JM Boliginvest ApS  
Sennelsvej 127  
Sennels  
7700 Thisted

CVR-nr.: 42 30 54 48

Hjemsted: Thisted

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Martin Christiansen  
Jes Vestergaard

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JM Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	25

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/10 2022 - 30/9 2023</u>	<u>14/4 2021 - 30/9 2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>97.312</b>	<b>136.463</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-34.472</u>	<u>-50.545</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>62.840</b>	<b>85.918</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-20.774</u>	<u>-29.096</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>42.066</b>	<b>56.822</b>
Skat af årets resultat	<u>-9.254</u>	<u>-12.648</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>32.812</b>	<b>44.174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>32.812</u>	<u>44.174</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>32.812</b>	<b>44.174</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.387.727	1.243.221
Materielle anlægsaktiver i alt	1.387.727	1.243.221
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.387.727</b>	<b>1.243.221</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	18.704	11.120
Andre tilgodehavender	5.613	5.763
Periodeafgrænsningsposter	0	3.573
Tilgodehavender i alt	24.317	20.456
Likvide beholdninger	64.758	67.711
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>89.075</b>	<b>88.167</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.476.802</b>	<b>1.331.388</b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	76.986	44.174
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>116.986</b>	<b>84.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Selskabsskat	16.838	23.768
3 Anden gæld	1.048.860	1.028.108
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.065.698	1.051.876
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.209	38.586
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	168.551	118.552
Selskabsskat	23.768	0
Anden gæld	68.090	38.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	294.118	195.338
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.359.816</b>	<b>1.247.214</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.476.802</b>	<b>1.331.388</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	44.174	84.174
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.812	32.812
	<b>40.000</b>	<b>76.986</b>	<b>116.986</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udleje af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>2. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	<u>16.838</u>	<u>23.768</u>
	16.838	23.768
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.838</u></b>	<b><u>23.768</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Anden gæld</b>		
Anden gæld	1.048.860	1.028.108
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>1.048.860</u></b>	<b><u>1.028.108</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke pantsat eller i øvrigt stillet sikkerhed i sine aktiver.