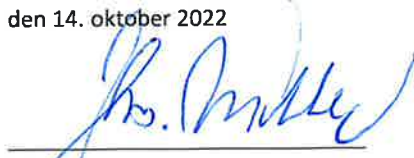


**JSM Invest ApS**  
**Slotsbanken 2**  
**6240 Løgumkloster**

**CVR-nummer 82 43 86 10**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. oktober 2022



---

Johannes Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JSM Invest ApS  
Slotsbanken 2  
6240 Løgumkloster

Telefon: 7474 4343  
Hjemstedskommune: Tønder  
CVR-nummer: 82 43 86 10  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Direktion

Johannes Møller  
Susanne Møller

### Revisor

Dansk Revision Tønder I/S  
Registreret revisionsinteressentskab  
Ribelandevej 30  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for JSM Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, 11. oktober 2022

**Direktionen:**

Johannes Møller

Susanne Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JSM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSM Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Tønder, 11. oktober 2022

### Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229

Karl J. Matzen  
Registreret revisor  
mne9977

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er formuepleje, herunder investering i ejendomme og værdipapirer.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>69.213</b>	<b>291</b>
1	Personaleomkostninger	-151.498	-150
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-82.286</b>	<b>141</b>
2	Finansielle indtægter	104.105	335
3	Finansielle omkostninger	-928.533	-64
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-906.714</b>	<b>412</b>
4	Skat af årets resultat	199.000	-70
	<b>Årets resultat</b>	<b>-707.714</b>	<b>342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	114.400	1.500
	Overført resultat	-822.114	-1.158
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-707.714</b>	<b>342</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Grunde og bygninger	2.371.710	2.372
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.371.710</b>	<b>2.372</b>
5	Andre værdipapirer	3.084.786	5.825
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.084.786</b>	<b>5.825</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.456.496</b>	<b>8.196</b>
	Tilgodehavende skat	28.903	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>28.903</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.953.387</b>	<b>334</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.982.290</b>	<b>334</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.438.787</b>	<b>8.530</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
6	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	4.617.783	5.440
	Foreslået udbytte	114.400	1.500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.932.183</b>	<b>7.140</b>
7	Hensættelser til udskudt skat	30.000	229
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>30.000</b>	<b>229</b>
	Selskabsskat	0	57
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>57</b>
	Anden gæld	143.173	144
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.333.431	960
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.476.604</b>	<b>1.104</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.476.604</b>	<b>1.161</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.438.787</b>	<b>8.530</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	200	5.440	1.500	7.140
Udbetalt udbytte	0	0	-1.500	-1.500
Årets resultat	0	-822	114	-708
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>4.618</b>	<b>114</b>	<b>4.932</b>

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	150.000	150
	Øvrige personaleomkostninger	1.498	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>151.498</b>	<b>150</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Andre finansielle indtægter	104.105	335
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>104.105</b>	<b>335</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Andre finansielle omkostninger	928.533	64
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>928.533</b>	<b>64</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	0	78
	Regulering af udskudt skat	-199.000	-8
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-199.000</b>	<b>70</b>
<b>5</b>	<b>Andre værdipapirer</b>		
	Værdipapirer til kursværdi	3.084.786	5.825
	<b>Andre værdipapirer i alt</b>	<b>3.084.786</b>	<b>5.825</b>

Urealiserede tab på værdipapirer pr. 30. september 2022 udgør kr. 508.107 (sidste år en urealiseret fortjeneste på kr. 226.275)

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>7 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	229.000	237
Årets ændring i hensættelser	-199.000	-8
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>229</b>

**8 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I ejendommen Industrivej 35, Løgumkloster er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 635.000 uden at være håndpantset.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen - som består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom - indregnes i resultatopgørelsen i takt med den fakturerede husleje.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	1.500 tkr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier og investeringsbeviser, måles til dagsværdi på balancen dagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Susanne Møller

Direktør

Serienummer: bcccb17b-f7c8-401c-aa56-45a95607b6d7

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-10-12 08:49:43 UTC



## Johannes Peter Ravn Møller

Direktør

Serienummer: 7023c6b8-647a-45f3-bc9b-481890ebd871

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-10-12 08:51:09 UTC



## Karl J. Matzen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:33219229-RID:1291974779197

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-10-12 08:52:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: EWF2V-63451-AXAX1-Y7EXU-7N7HE-4V6UY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>