

## **JSM Invest ApS**

**Slotsbanken 2**

**6240 Løgumkloster**

**CVR-nummer 82 43 86 10**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. oktober 2023



Johannes Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	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 2022 - 30. september 2023

### Direktion

Johannes Møller  
Susanne Møller

### Revisor

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, 9. oktober 2023

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 2022 - 30. september 2023 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, 9. oktober 2023

### 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.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>213.453</b>	<b>69</b>
1	Personaleomkostninger	-151.716	-151
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>61.737</b>	<b>-82</b>
2	Finansielle indtægter	208.331	104
3	Finansielle omkostninger	-55.185	-929
	<b>Resultat før skat</b>	<b>214.883</b>	<b>-907</b>
4	Skat af årets resultat	-47.000	199
	<b>Årets resultat</b>	<b>167.883</b>	<b>-708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	117.800	114
	Overført resultat	50.083	-822
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>167.883</b>	<b>-708</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 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	3.270.547	3.085
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.270.547</b>	<b>3.085</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.642.257</b>	<b>5.456</b>
	Tilgodehavende skat	34.966	29
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>34.966</b>	<b>29</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>127.284</b>	<b>1.953</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>162.250</b>	<b>1.982</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.804.507</b>	<b>7.439</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
6	Virksomhedskapital	200.000	200
	Overført resultat	4.667.866	4.618
	Foreslået udbytte	117.800	114
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.985.666</b>	<b>4.932</b>
7	Hensættelser til udskudt skat	77.000	30
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>77.000</b>	<b>30</b>
	Anden gæld	139.777	143
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	602.065	2.333
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>741.842</b>	<b>2.477</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>741.842</b>	<b>2.477</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.804.507</b>	<b>7.439</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	200	4.618	114	4.932
Udbetalt udbytte	0	0	-114	-114
Årets resultat	0	50	118	168
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200</b>	<b>4.668</b>	<b>118</b>	<b>4.986</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	150.000	150
	Øvrige personaleomkostninger	1.716	1
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>151.716</b>	<b>151</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Andre finansielle indtægter	208.331	104
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>208.331</b>	<b>104</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Andre finansielle omkostninger	55.185	929
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>55.185</b>	<b>929</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Regulering af udskudt skat	47.000	-199
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>47.000</b>	<b>-199</b>
<b>5</b>	<b>Andre værdipapirer</b>		
	Værdipapirer til kursværdi	3.270.547	3.085
	<b>Andre værdipapirer i alt</b>	<b>3.270.547</b>	<b>3.085</b>
	Urealiseret fortjeneste på værdipapirer pr. 30. september 2023 udgør kr. 111.866 (sidste år et urealiseret tab på kr. 508.107)		
<b>6</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	200.000	200
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>

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

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	30.000	229
Årets ændring i hensættelser	47.000	-199
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>77.000</b>	<b>30</b>
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
I ejendommen Industrivej 35, Løgumkloster er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 635.000 uden at være håndpantet.		

## 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### 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 nominel 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 nominel 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.