



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Borups Allé 3
9690 Fjerritslev
T +45 96 50 02 00

CVR nr. 25 49 21 45

fjerritslev@rsm.dk
www.rsm.dk

JMN Ejendoms Invest ApS

Charles Lindberghs Vej 4A, 9430 Vadum

CVR-nr. 39 14 56 50

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2024.

Jeppe Møller Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for JMN Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, den 29. oktober 2024

Direktion

Jepp Møller Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JMN Ejendoms Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JMN Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fjerritslev, den 29. oktober 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor
mne19674

Dan Hinnerup
statsautoriseret revisor
mne35457

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | JMN Ejendoms Invest ApS Charles Lindberghs Vej 4A 9430 Vadum |
| | CVR-nr.: 39 14 56 50 Stiftet: 29. november 2017 Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 |
| Direktion | Jeppe Møller Nielsen, direktør |
| Revision | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev |
| Modervirksomhed | Jeppe Møller Nielsen Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 202 t.kr. mod 195 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25 t.kr. mod 50 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 202.201 | 194.858 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -58.905 | -58.905 |
| Driftsresultat | 143.296 | 135.953 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.000 | 1.000 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -112.113 | -72.339 |
| Resultat før skat | 32.183 | 64.614 |
| Skat af årets resultat | -7.298 | -14.612 |
| Årets resultat | 24.885 | 50.002 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 24.885 | 50.002 |
| Disponeret i alt | 24.885 | 50.002 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 2.521.218 | 2.580.123 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2.521.218 | 2.580.123 |
| Anlægsaktiver i alt | 2.521.218 | 2.580.123 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 18.244 | 35.856 |
| Udskudte skatteaktiver | 21.000 | 16.000 |
| Andre tilgodehavender | 4 | 2.328 |
| Periodeafgrænsningsposter | 8.216 | 7.947 |
| Tilgodehavender i alt | 47.464 | 62.131 |
| Likvide beholdninger | 42.747 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | 90.211 | 62.131 |
| Aktiver i alt | 2.611.429 | 2.642.254 |

Balance 30. juni

| Passiver | | 2024 | 2023 |
|---------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 149.228 | 124.343 |
| Egenkapital i alt | | <u>199.228</u> | <u>174.343</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 2 | Gæld til realkreditinstitutter | 1.623.823 | 1.662.557 |
| | Deposita | 22.500 | 22.500 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.646.323</u> | <u>1.685.057</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 46.000 | 53.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 0 | 20.936 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 32.792 | 7.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 627.002 | 610.208 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 12.298 | 18.612 |
| | Anden gæld | 47.786 | 73.098 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>765.878</u> | <u>782.854</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.412.201</u> | <u>2.467.911</u> |
| | Passiver i alt | <u>2.611.429</u> | <u>2.642.254</u> |
| | | | |
| 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 | Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2022 | 50.000 | 74.341 | 124.341 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>50.002</u> | <u>50.002</u> |
| Egenkapital 1. juli 2023 | 50.000 | 124.343 | 174.343 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>24.885</u> | <u>24.885</u> |
| | <u>50.000</u> | <u>149.228</u> | <u>199.228</u> |

Noter

| | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 24.000 | 23.000 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>88.113</u> | <u>49.339</u> |
| | <u>112.113</u> | <u>72.339</u> |
| | | |
| | <u>30/6 2024</u> | <u>30/6 2023</u> |
| 2. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.669.823 | 1.715.557 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-46.000</u> | <u>-53.000</u> |
| | <u>1.623.823</u> | <u>1.662.557</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.415.000</u> | <u>1.461.000</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.695 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 2.521 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 875 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med pengeinstitut, der pr. 30. juni 2024 udgør et samlede indestående på 590 t.kr.

Noter

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jeppe Møller Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 30538188, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JMN Ejendoms Invest 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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:

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 20-25 år |

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 nominal værdi.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JMN Ejendoms Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.