

JM-Invest ApS
Vegavej 9, 8270 Højbjerg

Årsrapport

2025

CVR-nr. 28 49 29 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2026.

Jan Erling Holp Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------|--|
| <u>Side</u> | |
| | Påtegninger |
| 1 | Ledespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |
| | Selskabsoplysninger |
| 3 | Selskabsoplysninger |
| | Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025 |
| 4 | Resultatopgørelse |
| 5 | Balance |
| 7 | Egenkapitalopgørelse |
| 8 | Noter |
| 12 | Anvendt regnskabspraksis |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for JM-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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 10. marts 2026

Direktion

Jan Erling Holp Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i JM-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JM-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Risskov, den 10. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

JM-Invest ApS
Vegavej 9
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 28 49 29 87
Stiftet: 18. februar 2005
Hjemsted: Højbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jan Erling Holp Nielsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Holdinganpartsselskabet Vega

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| Bruttotab | -59.837 | -28.258 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>110.000</u> | <u>0</u> |
| Driftsresultat | 50.163 | -28.258 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 16 |
| 4 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-65.086</u> | <u>-83.373</u> |
| Resultat før skat | -14.921 | -111.615 |
| Skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>139.012</u> |
| Årets resultat | <u>-14.921</u> | <u>27.397</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 27.397 |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-14.921</u> | <u>0</u> |
| Disponeret i alt | <u>-14.921</u> | <u>27.397</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 5 Investeringsejendomme | <u>1.535.000</u> | <u>1.425.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.535.000</u> | <u>1.425.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>1.535.000</u> | <u>1.425.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 139.012 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>2.446</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>141.458</u> |
| Likvide beholdninger | <u>4.783</u> | <u>44</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>4.783</u> | <u>141.502</u> |
| Aktiver i alt | <u>1.539.783</u> | <u>1.566.502</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | <u>-266.047</u> | <u>-251.126</u> |
| Egenkapital i alt | <u>-141.047</u> | <u>-126.126</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 841.863 | 878.182 |
| Deposita | <u>7.199</u> | <u>40.100</u> |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>849.062</u> | <u>918.282</u> |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 36.319 | 34.900 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 606.970 | 513.820 |
| Anden gæld | <u>173.479</u> | <u>210.626</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>831.768</u> | <u>774.346</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>1.680.830</u> | <u>1.692.628</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>1.539.783</u> | <u>1.566.502</u> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Medarbejderforhold
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Kapitalberedskab

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | -278.523 | -153.523 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>27.397</u> | <u>27.397</u> |
| Egenkapital 1. januar 2025 | 125.000 | -251.126 | -126.126 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-14.921</u> | <u>-14.921</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>-266.047</u> | <u>-141.047</u> |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter generalforsamlingens skøn.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

På grund af de markedsmæssige vilkår, er der usikkerhed ved værdiansættelse af ejendommen. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er forsvarlig. Vi henviser til omtalen i note 5.

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 3. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 4. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 19.079 | 9.984 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>46.007</u> | <u>73.389</u> |
| | <u>65.086</u> | <u>83.373</u> |
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | <u>1.627.550</u> | <u>1.627.550</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.627.550</u> | <u>1.627.550</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | -202.550 | -202.550 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>110.000</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>-92.550</u> | <u>-202.550</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.535.000</u> | <u>1.425.000</u> |

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom med 7 lejligheder på i alt 234 m² beliggende i Sønderborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

| | <u>31/12 2025</u> |
|---|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, Sønderborg (%) | 6,0 |
| Husleje pr. m ² - Hilmar Finsens Gade, 6400 Sønderborg (kr.) | 925 |
| Ejendommen er fastsat til en værdi på (kr/m ²) | 6.560 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.535 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 208 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 246 t.kr.

Noter

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt | Kortfristet del af lang- | Langfristet gæld |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | <u>31/12 2025</u> | <u>fristet gæld</u> | <u>31/12 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 878.182 | 36.319 | 841.863 |
| Deposita | <u>7.199</u> | <u>0</u> | <u>7.199</u> |
| | <u>885.381</u> | <u>36.319</u> | <u>849.062</u> |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 688 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | <u>1.535.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>110.000</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 878 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.535 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 600 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 236.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdinganpartsselskabet Vega 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.

Noter

10. Kapitalberedskab

Selskabet har tabt over halvdelen af egenkapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres over en årrække ved egen indtjening eller alternativt ved kapitaltilførsel fra selskabets ejer.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditter ikke kræves indfriet førend likviditeten tillader det. Det er ledelsens forventning, at selskabets finansiering vil blive opretholdt det kommende år, og at selskabet kan fortsætte driften som minimum frem til næste generalforsamling. Årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JM-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 tilbageførsløse 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen samskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JM-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 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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