

# JLM Invest ApS

Chr. Andersens Vej 3, 2670 Greve

CVR-nr. 40 96 19 25

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024.

---

Lene Alexandersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JLM Invest 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. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 3. april 2024

### **Direktion**

Lene Alexandersen

### **Bestyrelse**

John Alexandersen

Michael Terence Mulcahy

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i JLM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JLM Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 revisors 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.

København, den 3. april 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Henrik Juul Thomsen**

statsautoriseret revisor  
mne33734

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JLM Invest ApS Chr. Andersens Vej 3 2670 Greve
	CVR-nr.: 40 96 19 25 Hjemsted: Greve Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	John Alexandersen Michael Terence Mulcahy
<b>Direktion</b>	Lene Alexandersen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	SoftSpot Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -623.194 kr. mod -84.691 kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

### *Kapitalberedskab*

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119 idet selskabet har tabt hele egenkapitalen.

Selskabet har gæld til tilknyttet virksomhed på kr. 3.954.477 samt gæld til kapitalejerne på kr. 2.887.273. Der er afgivet erklæringer om, at tilgodehavenderne ikke vil blive krævet indfriet før selskabet har midlerne hertil og ikke tidligere end 31. december 2024.

Baseret herpå aflægges årsregnskabet efter principperne for fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>83.057</b>	<b>98.613</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-494.471	-23.101
<b>Driftsresultat</b>	<b>-411.414</b>	<b>75.512</b>
Andre finansielle indtægter	18	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-231.020	-192.460
<b>Resultat før skat</b>	<b>-642.416</b>	<b>-116.948</b>
Skat af årets resultat	19.222	32.257
<b>Årets resultat</b>	<b>-623.194</b>	<b>-84.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-623.194	-84.691
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-623.194</b>	<b>-84.691</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	7.595.000	8.089.471
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.595.000</u>	<u>8.089.471</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.595.000</u></b>	<b><u>8.089.471</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	42.666	40.274
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	16.830	303
	Andre tilgodehavender	2.886	2.176
	Periodeafgrænsningsposter	9.768	8.154
	Tilgodehavender i alt	<u>72.150</u>	<u>50.907</u>
	Likvide beholdninger	<u>48.213</u>	<u>77.938</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>120.363</u></b>	<b><u>128.845</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.715.363</u></b>	<b><u>8.218.316</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-1.102.297	-479.103
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.062.297</b>	<b>-439.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.697.485	1.746.312
	Deposita	42.000	42.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.739.485	1.788.312
	Kortfristet del af langfristet gæld	69.907	70.102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.563	15.357
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.954.477	3.858.579
	Anden gæld	3.000.228	2.925.069
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.038.175	6.869.107
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.777.660</b>	<b>8.657.419</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.715.363</b>	<b>8.218.316</b>
1	Særlige poster		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-479.103	-439.103
Årets overførte overskud eller underskud	0	-623.194	-623.194
	<b>40.000</b>	<b>-1.102.297</b>	<b>-1.062.297</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>
Omkostninger:	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>471.370</u>
	<u>471.370</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Grunde og bygninger	<u>-471.370</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-471.370</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	96.200	93.860
Andre finansielle omkostninger	<u>134.820</u>	<u>98.600</u>
	<b><u>231.020</u></b>	<b><u>192.460</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	8.159.890	8.159.890
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>8.159.890</u></b>	<b><u>8.159.890</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-70.419	-47.318
Årets afskrivninger	-23.101	-23.101
Årets nedskrivninger	<u>-471.370</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-564.890</u></b>	<b><u>-70.419</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>7.595.000</u></b>	<b><u>8.089.471</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.767.392	1.816.414
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-69.907</u>	<u>-70.102</u>
	<b><u>1.697.485</u></b>	<b><u>1.746.312</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.322.484</u>	<u>1.391.423</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.797 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.066 t.kr.		

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Softspot Holding ApS, CVR-nr. 37680087, som er administrationsselskab 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 JLM 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.

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 andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	83%

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de 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 acontoskatte.

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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JLM 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.

### 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 proventet 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.