

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

JTLM Invest ApS
Bülowsvej 28B
1870 Frederiksberg C

CVR-nr. 43 24 15 40

Årsrapport for regnskabsåret
2. maj - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2023

Tim Lykke Myhrvold
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
ÅRSREGNSKAB 2. MAJ - 31. DECEMBER 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2022 for JTLM Invest ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. juni 2023

DIREKTION

Tim Lykke Myhrvold

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i JTLM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JTLM Invest ApS for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, den 19. juni 2023

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Johan Groth
statsaut. revisor
mne11630

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn: JTLM Invest ApS
Bülowsvej 28B
1870 Frederiksberg C

CVR-nr.: 43 24 15 40

Hjemsted: Frederiksberg

Stiftelse: 2. maj 2022

Direktion: Tim Lykke Myhrvold

Revisor: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg
CVR-nr. 35 48 61 78

Kontaktperson: Jan Madsen, reg. revisor
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING 2022

HOVEDAKTIVITET

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af beboelsesejendomme.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 10 %.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2022 et resultat på 26.533 kr. hvilket er i overensstemmelse med forventning.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JTLM Invest ApS for regnskabsåret 2. maj - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Scrapværdi på 25 %.	

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre indtægter henholdsvis omkostninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Akutelle 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.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2. MAJ TIL 31. DECEMBER 2022

Note	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	107.926
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	107.926
Afskrivninger	-3.100
Værdiregulering investeringsejendomme	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	104.826
Finansielle omkostninger	-70.857
RESULTAT FØR SKAT	33.969
1 Skat af ordinært resultat	-7.436
ÅRETS RESULTAT	26.533
Forslag til resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	26.533
Disponeret i alt	26.533

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**AKTIVER**

Note	<u>2022</u> <u>kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER	
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
2 Investeringsejendomme	4.233.815
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	58.900
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.292.715
OMSÆTNINGSAKTIVER	
TILGODEHAVENDER	
Periodeafgrænsningsposter	0
Udskudt skatteaktiv	-5.566
	<u>-5.566</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	-5.566
AKTIVER I ALT	4.287.149

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**PASSIVER**

Note	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Egenkapital	
Anpartskapital	40.000
Overført resultat	26.533
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>66.533</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:	
Udskudt skat	<u>0</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser	
Ansvarlig lånekapital	400.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.616.552
Gæld til kreditinstitutter	<u>1.386.581</u>
	<u>3.403.133</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	
Kortfristet del af langfristet gæld	190.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.967
Kreditinstitutter	60.495
Skyldig selskabsskat	1.870
Anden gæld	<u>496.200</u>
	<u>817.483</u>
Gæld i alt	<u>4.220.616</u>
Passiver i alt	<u>4.287.149</u>

- 4 Gennemsnitlig antal beskæftigede.
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

Note	2022 kr.	2021 kr.
1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Selskabsskat	1.870	0
Udskudt skat	5.566	-740
	<u>7.436</u>	<u>-740</u>
2. INVESTERINGSEJENDOMME		
Anskaffelsessum primo	0	0
Årets tilgang	4.233.815	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.233.815</u>	<u>0</u>
Værdiregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>4.233.815</u>	<u>0</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomsstyper i et velfungeren de finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 10 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	10,5%	10,0%	9,5%
Dagsværdi	4.032.205	4.233.815	4.456.647
Ændring i dagsværdi	-201.610		222.832

NOTER

Note		<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	400.000	0	400.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.616.552	150.951	974.954
Gæld til kreditinstitutter	1.386.581	40.000	880.000
4. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE			
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret		<u>1</u>	<u>1</u>

5. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Til sikkerhed for realkreditbelåning er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen Landevejen 176, 5883 Oure.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på 2.550.000 kr i ejendommen Landevejen 176, 5883 Oure

Regnskabsmæssig værdi af ejendommene udgør ultimo 4.233.815 kr.

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.”

Tim Lykke Myhrvold

Direktionsmedlem

Serienummer: b88b3fca-988c-4b61-9c93-703063e1d7e1

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-28 19:49:31 UTC



Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 188.176.xxx.xxx

2023-06-28 20:06:07 UTC



Tim Lykke Myhrvold

Dirigent

Serienummer: b88b3fca-988c-4b61-9c93-703063e1d7e1

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-28 20:39:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: CHW7-XWQV5-4U3HX-6X05A-0T52L-BMNIO

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 tidsstemplet 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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