

JoLeMa Invest A/S

Søgade 18B, 4180 Sorø

CVR-nr. 57 50 71 28

**Årsrapport for perioden
1. juni 2022 til 31. maj 2023**

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

Kim Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

5

Balance 31. maj

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for JoLeMa Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 10. august 2023

Direktion

Kim Nielsen

Bestyrelse

Lene Østenkjær
formand

Kim Nielsen

Josefine Østenkjær

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JoLeMa Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for JoLeMa Invest A/S for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. august 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41368

Selskabsoplysninger

Selskabet	JoLeMa Invest A/S Søgade 18B 4180 Sorø Telefon: 40 32 86 37 CVR-nr.: 57 50 71 28 Regnskabsperiode: 1. juni 2022 - 31. maj 2023 Hjemsted: Sorø
Bestyrelse	Lene Østenkjær, formand Kim Nielsen Josefine Østenkjær
Direktion	Kim Nielsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme til erhverv og helårsbeboelse samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 1.396.260, og selskabets balance pr. 31. maj 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.245.257.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste	2	52.054	-262.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-227.840	-257.547
Resultat før finansielle poster		-175.786	-520.313
Finansielle indtægter	3	104.330	606
Finansielle omkostninger	4	-1.305.825	-210.250
Resultat før skat		-1.377.281	-729.957
Skat af årets resultat	5	-18.979	269.883
Årets resultat		-1.396.260	-460.074
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.396.260	-460.074
		-1.396.260	-460.074

Balance 31. maj

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	4.368.651	6.682.225
Materielle anlægsaktiver		4.368.651	6.682.225
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.872.087	3.067.485
Finansielle anlægsaktiver		1.872.087	3.067.485
Anlægsaktiver i alt		6.240.738	9.749.710
Andre tilgodehavender		3.093	23.961
Selskabsskat		0	10.648
Periodeafgrænsningsposter		1.670	2.255
Tilgodehavender		4.763	36.864
Likvide beholdninger		330.842	54.070
Omsætningsaktiver i alt		335.605	90.934
Aktiver i alt		6.576.343	9.840.644

Balance 31. maj

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.745.257	3.141.517
Egenkapital		2.245.257	3.641.517
Hensættelse til udskudt skat		0	18.979
Hensatte forpligtelser i alt		0	18.979
Gæld til realkreditinstitutter		2.182.855	3.348.297
Selskabsskat		27.928	642.602
Langfristede gældsforpligtelser	8	2.210.783	3.990.899
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	54.000	94.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.212	74.305
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.328.342	1.904.609
Selskabsskat		631.954	0
Deposita		65.795	115.336
Kortfristede gældsforpligtelser		2.120.303	2.189.249
Gældsforpligtelser i alt		4.331.086	6.180.148
Passiver i alt		6.576.343	9.840.644
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juni	500.000	3.141.517	3.641.517
Årets resultat	0	-1.396.260	-1.396.260
Egenkapital 31. maj	500.000	1.745.257	2.245.257

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Særlige poster		
Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:		
Selskabet har i regnskabsåret foretaget nedskrivning af anlægsinvestering i unoterede værdipapirer med i alt 1.195 t.kr. Nedskrivningen er i regnskabsåret indregnet i resultatopgørelsen under "Finansielle omkostninger".		
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>104.330</u>	<u>606</u>
	<u>104.330</u>	<u>606</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.195.398	0
Andre finansielle omkostninger	<u>110.427</u>	<u>210.250</u>
	<u>1.305.825</u>	<u>210.250</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.928	635.954
Årets udskudte skat	-18.979	-906.905
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>30</u>	<u>1.068</u>
	<u>18.979</u>	<u>-269.883</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. juni	6.595.948
Afgang i årets løb	-1.923.410
Kostpris 31. maj	<u>4.672.538</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni	-86.277
Årets nedskrivninger	206.131
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>184.033</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj	<u>303.887</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u><u>4.368.651</u></u>

Selskabet ejer 4 bolig udlejningsejendomme beliggende i Sorø. Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 213 og et afkastkrav på 4,75-5,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 485. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	kr.
Kostpris 1. juni	3.067.485
Kostpris 31. maj	3.067.485
Nedskrivninger 1. juni	0
Årets nedskrivninger	1.195.398
Nedskrivninger 31. maj	1.195.398
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	1.872.087

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni	Gæld 31. maj	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.443.296	2.236.855	54.000	1.999.474
Selskabsskat	642.602	27.928	0	0
	4.085.898	2.264.783	54.000	1.999.474

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
9 Oplysning om dagsværdi Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-206.132</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>4.368.650</u>	<u>6.682.225</u>

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.237, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør t.kr. 4.369. Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger har selskabet deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 96, der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør t.kr. 3.426.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JoLeMa Invest A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme samt avance/tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme.

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Særlige poster

Særlige poster omfatter indtægter og omkostninger indregnet i resultatopgørelsen, der har en særlig karakter på grund af deres art eller størrelse i forhold til selskabets indtægtsskabende aktiviteter

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominel værdi.