

## **Softpart Properties ApS**

**Alsgade 80  
6400 Sønderborg**

**CVR-nummer 37 54 83 59**

### **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. juni 2025

---

Jens Alexander Leonhard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Softpart Properties ApS  
Elholm 2  
6400 Sønderborg

Hjemstedskommune: Sønderborg  
CVR-nummer: 37 54 83 59  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Jens Alexander Leonhard  
Martin Schönwandt

### Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:  
J&M Holding ApS, Alsgade 80, 6400 Sønderborg.

### Tilknyttede virksomheder

J&M Holding ApS, Sønderborg (moderselskab)  
Softpart ApS, Sønderborg (søsterselskab)  
Softpart Invest ApS, Sønderborg (søsterselskab)

### Associerede virksomheder

Flotalia ApS, Sønderborg  
Softpart Projects, Sønderborg

### Revisor

Dansk Revision Tønder I/S  
Registreret revisionsinteressentskab  
Ribelandevej 30  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Softpart Properties ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 2. juni 2025

### Direktionen:

Jens A. Leonhard

Martin Schönwandt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Softpart Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Softpart Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Tønder, 2. juni 2025

### Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229

Claus Michelsen  
Partner/ registreret revisor  
mne29369

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>140.194</b>	<b>387</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-85.167	-82
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>55.027</b>	<b>305</b>
1	Finansielle omkostninger	-271.441	-266
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-216.415</b>	<b>38</b>
	Skat af årets resultat	29.378	-9
	<b>Årets resultat</b>	<b>-187.037</b>	<b>29</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-187.037	29
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-187.037</b>	<b>29</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	6.600.966	6.466
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.600.966</b>	<b>6.466</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.600.966</b>	<b>6.466</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	29.378	0
	Andre tilgodehavender	51.008	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>80.386</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58.661</b>	<b>84</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>139.047</b>	<b>84</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.740.012</b>	<b>6.550</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	27.151	214
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>77.151</b>	<b>264</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.956.861	4.098
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.956.861</b>	<b>4.098</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	130.000	115
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.000	4
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.444.000	1.956
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	9
	Anden gæld	128.000	104
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.706.000</b>	<b>2.188</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.662.861</b>	<b>6.286</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.740.012</b>	<b>6.550</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	214	264
Årets resultat	0	-187	-187
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>27</b>	<b>77</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>1      Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	85.869	76
Andre finansielle omkostninger	<u>185.572</u>	<u>191</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u><b>271.441</b></u>	<u><b>266</b></u>

**2      Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 1).

**3      Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J&M Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**4      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.972, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 6.601.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Brugstid

Bygninger

70 år

Deposita måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle 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. 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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# 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.”

## Martin Schönwandt

Direktionsmedlem

Serienummer: 394bb2d3-edd2-4d6f-b1b0-08b1c174b7ac

IP: 78.157.xxx.xxx

2025-06-03 05:14:55 UTC



## Jens Alexander Leonhard

Direktionsmedlem

Serienummer: 69e51580-5222-4e9b-9667-82566ef4d56c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-03 06:36:53 UTC



## Claus Boy Michelsen

Dansk Revision Tønder I/S Reg. Revisionsinteressentskab CVR:  
33219229

Registreret revisor

Serienummer: 6ff53b06-6ae8-4356-a18e-4412945b1609

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-03 06:39:06 UTC



## Jens Alexander Leonhard

Dirigent

Serienummer: 69e51580-5222-4e9b-9667-82566ef4d56c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-03 06:41:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: SF8Y1-LZH1B-J8VK7-4JHA3-OZILW-PS9AW

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.