



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2022

JAGY Invest A/S

Søndervej 56, 2830 Virum

CVR-nr. 16 27 76 73

(30. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2023

Esben Joakim de Meza Skjernov
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JAGY 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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Virum, den 18. januar 2023

Direktion

Jakob Gyldenvang
direktør

Bestyrelse

Esben Joakim de Meza Skjernov
formand

Helene Gyldenvang

Jakob Gyldenvang

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JAGY Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for JAGY Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor 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.

Brøndby, den 23. januar 2023

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet	JAGY Invest A/S Søndervej 56 2830 Virum
	CVR-nr.: 16 27 76 73
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 1. juli 1992
	Regnskabsår: 30. regnskabsår
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Esben Joakim de Meza Skjernov, formand Helene Gyldenvang Jakob Gyldenvang
Direktion	Jakob Gyldenvang, direktør
Revisor	Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vibeholms Allé 16 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at udøve virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.156.731, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.917.073.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme

indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på et afkastkrav. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.434.168	1.537.851
Personaleomkostninger	1	<u>-612.474</u>	<u>-593.918</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		821.694	943.933
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-62.142</u>	<u>-167.740</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		759.552	776.193
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>728.196</u>	<u>361.278</u>
Resultat før finansielle poster		1.487.748	1.137.471
Finansielle indtægter		2.260	42.039
Finansielle omkostninger	3	<u>-7.321</u>	<u>-26.302</u>
Resultat før skat		1.482.687	1.153.208
Skat af årets resultat	4	<u>-325.956</u>	<u>-205.976</u>
Årets resultat		<u>1.156.731</u>	<u>947.232</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		700.000	700.000
Overført resultat		<u>456.731</u>	<u>247.232</u>
		<u>1.156.731</u>	<u>947.232</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	17.074.684	16.346.488
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>169.207</u>	<u>844.260</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.243.891</u>	<u>17.190.748</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.243.891</u>	<u>17.190.748</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		212.014	208.724
Andre tilgodehavender		0	269.497
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>14.690</u>
Tilgodehavender		<u>212.014</u>	<u>492.911</u>
Likvide beholdninger		<u>973.499</u>	<u>372.217</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.185.513</u>	<u>865.128</u>
Aktiver i alt		<u>18.429.404</u>	<u>18.055.876</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		13.217.073	12.760.342
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	700.000
Egenkapital		<u>14.917.073</u>	<u>14.460.342</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.992.733	2.741.863
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.992.733</u>	<u>2.741.863</u>
Banker		0	350.233
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.738	37.944
Selskabsskat		53.115	0
Anden gæld		438.745	465.494
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>519.598</u>	<u>853.671</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>519.598</u>	<u>853.671</u>
Passiver i alt		<u>18.429.404</u>	<u>18.055.876</u>
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	12.760.342	700.000	14.460.342
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	456.731	700.000	1.156.731
Egenkapital 31. december 2022	1.000.000	13.217.073	700.000	14.917.073

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	564.324	556.864
Andre omkostninger til social sikring	3.408	4.866
Andre personaleomkostninger	44.742	32.188
	<u>612.474</u>	<u>593.918</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringssejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>728.196</u>	<u>361.278</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>17.074.684</u>	<u>16.346.488</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.321</u>	<u>26.302</u>
	<u>7.321</u>	<u>26.302</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	75.086	35.310
Årets udskudte skat	<u>250.870</u>	<u>170.666</u>
	<u>325.956</u>	<u>205.976</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	16.282.796
Kostpris 31. december 2022	16.282.796
Værdireguleringer 1. januar 2022	63.692
Årets værdireguleringer	728.196
Værdireguleringer 31. december 2022	791.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	17.074.684

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2022 værdiansat til kr. 17.074.684, som understøttes af driften for 2022.

Afkastgraden er 8,0% beregnet ud fra den faktiske drift i 2022.

Ejendommen består af erhvervslejemål og har primær beliggenhed i København.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 7-8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7 % - 8 %. Det kan opgøres til 8,0 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	7,5	8,0	8,5
Dagsværdi	18.212.996	17.074.684	16.070.291
Ændring i dagsværdi	1.138.312	0	-1.004.393

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	1.012.000
Afgang i årets løb	-765.000
Kostpris 31. december 2022	247.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	167.740
Årets afskrivninger	62.142
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-152.089
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	77.793
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	169.207

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med udløb d. 16/3 2023. Restforpligtelsen andrager kr. 15.765.