



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

---

## JAGY Invest A/S

Søndervej 56, 2830 Virum

CVR-nr. 16 27 76 73

(31. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2024

---

Esben Joakim de Meza Skjernov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Virum, den 21. januar 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 revisoreres 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 22. januar 2024

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

Michael Kodama Krømmelbein  
Statsautoriseret revisor  
mne44139

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JAGY Invest A/S Søndervej 56 2830 Virum
	CVR-nr.: 16 27 76 73
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 1. juli 1992
	Regnskabsår: 31. regnskabsår
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
<b>Bestyrelse</b>	Esben Joakim de Meza Skjernov, formand Helene Gyldenvang Jakob Gyldenvang
<b>Direktion</b>	Jakob Gyldenvang, direktør
<b>Revisor</b>	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 2023 udviser et overskud på DKK 1.182.064, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 14.399.137.

### **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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 posteringer 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,0-9,0%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

### 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 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.379.179</b>	<b>1.434.168</b>
Personaleomkostninger	1	-562.552	-612.474
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>816.627</b>	<b>821.694</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-50.198	-62.142
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>766.429</b>	<b>759.552</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		759.920	728.196
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.526.349</b>	<b>1.487.748</b>
Finansielle indtægter		189	2.260
Finansielle omkostninger		-2.843	-7.321
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.523.695</b>	<b>1.482.687</b>
Skat af årets resultat	3	-341.631	-325.956
<b>Årets resultat</b>		<b>1.182.064</b>	<b>1.156.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		700.000	700.000
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		-517.936	456.731
		<b>1.182.064</b>	<b>1.156.731</b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	17.834.604	17.074.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>619.010</u>	<u>169.207</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>18.453.614</u></b>	<b><u>17.243.891</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.453.614</u></b>	<b><u>17.243.891</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>212.014</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>212.014</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>973.499</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.185.513</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>18.453.614</u></b>	<b><u>18.429.404</u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		12.699.137	13.217.073
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	700.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.399.137</u></b>	<b><u>14.917.073</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.183.642	2.992.733
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.183.642</u></b>	<b><u>2.992.733</u></b>
Banker		440.995	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.361	27.738
Selskabsskat		130.722	53.115
Anden gæld		265.757	438.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>870.835</u></b>	<b><u>519.598</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>870.835</u></b>	<b><u>519.598</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.453.614</u></b>	<b><u>18.429.404</u></b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	13.217.073	700.000	14.917.073
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-517.936	1.700.000	1.182.064
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.000.000</b>	<b>12.699.137</b>	<b>700.000</b>	<b>14.399.137</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	556.864	564.324
Andre omkostninger til social sikring	5.688	3.408
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>44.742</u>
	<b><u>562.552</u></b>	<b><u>612.474</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>759.920</u>	<u>728.196</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>17.834.604</u>	<u>17.074.684</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	150.722	75.086
Årets udskudte skat	<u>190.909</u>	<u>250.870</u>
	<b><u>341.631</u></b>	<b><u>325.956</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	16.282.796
Kostpris 31. december 2023	16.282.796
Værdireguleringer 1. januar 2023	791.888
Årets værdireguleringer	759.920
Værdireguleringer 31. december 2023	1.551.808
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>17.834.604</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2023 værdiansat til kr. 17.834.604, som understøttes af driften for 2023.

Afkastgraden er 8,25% beregnet ud fra den faktiske drift i 2023.

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 7-9%, 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

### 4 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.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	7,75	8,25	8,75
Dagsværdi	18.985.224	17.834.604	16.815.484
Ændring i dagsværdi	1.150.620	0	-1.019.120

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	247.000
Tilgang i årets løb	500.000
Kostpris 31. december 2023	747.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	77.792
Årets afskrivninger	50.198
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	127.990
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>619.010</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med udløb d. 22/3 2024. Restforpligtelsen andrager kr. 15.656.