



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2021

JAGY Invest A/S

Søndervej 56, 2830 Virum

CVR-nr. 16 27 76 73

(29. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2022

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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

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 2021 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.

Rødovre, den 28. januar 2022

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 2021
	Stiftet: 1. juli 1992
	Regnskabsår: 29. regnskabsår
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Esben Joakim de Meza Skjernov, formand Helene Gyldenvang Jakob Gyldenvang
Direktion	Jakob Gyldenvang, direktør
Revisor	Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Valhøjs Alle 158 2610 Rødovre

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 2021 udviser et overskud på kr. 947.232, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.460.342.

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 2021 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 2021 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt 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:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige 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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.537.851	1.276.600
Personaleomkostninger	1	-593.918	-568.980
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		943.933	707.620
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-167.740	-108.290
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		776.193	599.330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		361.278	396.387
Resultat før finansielle poster		1.137.471	995.717
Finansielle indtægter		42.039	97.094
Finansielle omkostninger		-26.302	-31.944
Resultat før skat		1.153.208	1.060.867
Skat af årets resultat	2	-205.976	-235.613
Årets resultat		947.232	825.254
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		700.000	700.000
Overført resultat		247.232	125.254
		947.232	825.254

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	16.346.488	15.985.210
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>844.260</u>	<u>496.711</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.190.748</u>	<u>16.481.921</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.190.748</u>	<u>16.481.921</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.724	205.639
Andre tilgodehavender		269.497	1.314.488
Selskabsskat		<u>14.690</u>	<u>47.242</u>
Tilgodehavender		<u>492.911</u>	<u>1.567.369</u>
Likvide beholdninger		<u>372.217</u>	<u>797.005</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>865.128</u>	<u>2.364.374</u>
Aktiver i alt		<u>18.055.876</u>	<u>18.846.295</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		12.760.342	12.513.110
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	700.000
Egenkapital		<u>14.460.342</u>	<u>14.213.110</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.741.863	2.571.197
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.741.863</u>	<u>2.571.197</u>
Banker		350.233	1.231.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.944	222.568
Anden gæld		465.494	607.823
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>853.671</u>	<u>2.061.988</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>853.671</u>	<u>2.061.988</u>
Passiver i alt		<u>18.055.876</u>	<u>18.846.295</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	12.513.110	700.000	14.213.110
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	247.232	700.000	947.232
Egenkapital 31. december 2021	1.000.000	12.760.342	700.000	14.460.342

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	556.864	556.864
Andre omkostninger til social sikring	4.866	5.466
Andre personaleomkostninger	32.188	6.650
	<u>593.918</u>	<u>568.980</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	35.310	32.758
Årets udskudte skat	170.666	202.855
	<u>205.976</u>	<u>235.613</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		<u>16.282.796</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>16.282.796</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		-297.586
Årets værdireguleringer		<u>361.278</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>63.692</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>16.346.488</u>

Noter

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.

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	496.711
Tilgang i årets løb	1.012.000
Afgang i årets løb	-496.711
Kostpris 31. december 2021	<u>1.012.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0
Årets afskrivninger	<u>167.740</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>167.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>844.260</u></u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 15.860.000 i ovenstående investeringsejendom. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 15.860.000 til sikkerhed for bankgæld.