



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# JAF Invest ApS

Åbenrå 29, 3. th, 1124 København K

CVR-nr. 18 96 07 88

## Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2024.

---

Anette Langgaard Jacobsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for JAF Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2024

### Direktion

Anette Langgaard Jacobsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i JAF Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JAF Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 7. marts 2024

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Flemming Smidt Jensen**  
Statsaut. revisor  
mne18615

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

JAF Invest ApS  
Åbenrå 29, 3. th  
1124 København K

CVR-nr.: 18 96 07 88  
Stiftet: 20. oktober 1995  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Anette Langgaard Jacobsen

### Revision

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Augustenborg Landevej 7  
6400 Sønderborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af forvaltning og investering.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 440 t.kr. mod 409 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 883 t.kr. mod -1.273 t.kr. sidste år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JAF Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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.

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.

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**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>440.202</b>	<b>409.158</b>
1 Personaleomkostninger	-75.694	-76.205
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-214.245	-214.245
Andre driftsomkostninger	-153.251	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.988</b>	<b>118.708</b>
Andre finansielle indtægter	951.446	957.642
Øvrige finansielle omkostninger	-61.665	-2.418.436
<b>Resultat før skat</b>	<b>886.793</b>	<b>-1.342.086</b>
Skat af årets resultat	-4.021	69.448
<b>Årets resultat</b>	<b>882.772</b>	<b>-1.272.638</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	760.772	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.390.438
<b>Disponeret i alt</b>	<b>882.772</b>	<b>-1.272.638</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.607.394	7.070.070
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.607.394</u>	<u>7.070.070</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.607.394</u></b>	<b><u>7.070.070</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	126.525	199.700
Andre tilgodehavender	347	347
Tilgodehavender i alt	<u>126.872</u>	<u>200.047</u>
Andre værdipapirer til kursværdi	12.096.018	11.360.782
Værdipapirer i alt	<u>12.096.018</u>	<u>11.360.782</u>
Likvide beholdninger	<u>1.041.113</u>	<u>1.264.420</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>13.264.003</u></b>	<b><u>12.825.249</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.871.397</u></b>	<b><u>19.895.319</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.650.000	1.650.000
Overført resultat	18.261.940	17.501.168
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.033.940</u></b>	<b><u>19.268.968</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.021	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.021</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	1.750.000	0
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.750.000</u>	<u>0</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	0
Anden gæld	833.436	626.351
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.083.436</u>	<u>626.351</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.833.436</u></b>	<b><u>626.351</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.871.397</u></b>	<b><u>19.895.319</u></b>

**3 Oplysninger om dagsværdi**

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	75.694	76.205		
	<b>75.694</b>	<b>76.205</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2023 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Anden gæld	2.000.000	250.000	1.750.000	950.000
	<b>2.000.000</b>	<b>250.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>950.000</b>
<b>3. Oplysninger om dagsværdi</b>				<b>Andre børsnoterede værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo				12.096.018
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				272.544



## Anette Langgaard Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anette Langgaard Jacobsen  
Direktør  
På vegne af JAF Invest ApS  
ID: a9a2fa7a-08e1-444f-8244-abf91459391c  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2024 kl.: 17:50:51  
Underskrevet med MitID



## Flemming Smidt Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Flemming Smidt Jensen  
Revisor  
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...  
ID: 3d48fc0f-e93f-4328-ab38-655ed60c2567  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2024 kl.: 18:30:02  
Underskrevet med MitID



## Anette Langgaard Jacobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anette Langgaard Jacobsen  
Dirigent  
På vegne af JAF Invest ApS  
ID: a9a2fa7a-08e1-444f-8244-abf91459391c  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2024 kl.: 06:26:56  
Underskrevet med MitID

