



Jan Gert Thomsen Invest ApS

Nørresøvej 48
8800 Viborg
CVR-nr. 20612185

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.06.2024

Jan Gert Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jan Gert Thomsen Invest ApS
Nørresøvej 48
8800 Viborg

CVR-nr.: 20612185
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Jan Gert Thomsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Jan Gert Thomsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21.06.2024

Direktion

Jan Gert Thomsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jan Gert Thomsen Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan Gert Thomsen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Aalborg, den 21.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør i indeværende regnskabsår et underskud på 6.352 t.kr. mod et underskud på 2.089 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør 86.014 t.kr. pr. 31.12.2023

Underskuddet skyldes primært fald i dagsværdier vedrørende investeringer i tyske ejendomsselskaber indregnet under finansielle anlægsaktiver.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(58.172)	(55.693)
Personaleomkostninger	1	(400.189)	(450.336)
Driftsresultat		(458.361)	(506.029)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(22.218)	230.708
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		38.396	608.072
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(6.867.265)	1.035.656
Andre finansielle indtægter		1.814.413	642.760
Andre finansielle omkostninger		(856.385)	(4.100.580)
Resultat før skat		(6.351.420)	(2.089.413)
Skat af årets resultat	2	(84)	(41)
Årets resultat		(6.351.504)	(2.089.454)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.100.000	1.500.000
Overført resultat		(7.451.504)	(3.589.454)
Resultatdisponering		(6.351.504)	(2.089.454)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		1.275.875	1.275.875
Materielle aktiver	3	1.275.875	1.275.875
Kapitalandele i associerede virksomheder		595.351	743.820
Kapitalandele i kapitalinteresser		11.728.412	12.014.816
Andre værdipapirer og kapitalandele		65.292.010	75.022.186
Finansielle aktiver	4	77.615.773	87.780.822
Anlægsaktiver		78.891.648	89.056.697
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.141.530	1.000.000
Tilgodehavende skat		127.203	85.168
Tilgodehavender		1.268.733	1.085.168
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.134.672	14.751.458
Værdipapirer og kapitalandele		16.134.672	14.751.458
Likvide beholdninger		1.523.406	1.221.206
Omsætningsaktiver		18.926.811	17.057.832
Aktiver		97.818.459	106.114.529

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.579.371	7.014.244
Overført overskud eller underskud		78.209.501	85.352.383
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.100.000	1.500.000
Egenkapital		86.013.872	93.991.627
Bankgæld		10.172.808	11.300.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.172.808	11.300.000
Bankgæld		1.382.629	753.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.500	50.625
Anden gæld		197.650	18.877
Kortfristede gældsforpligtelser		1.631.779	822.902
Gældsforpligtelser		11.804.587	12.122.902
Passiver		97.818.459	106.114.529
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.014.244	85.352.383	1.500.000	93.991.627
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(126.251)	0	0	(126.251)
Årets resultat	0	(308.622)	(7.142.882)	1.100.000	(6.351.504)
Egenkapital ultimo	125.000	6.579.371	78.209.501	1.100.000	86.013.872

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	399.905	449.905
Andre omkostninger til social sikring	284	431
	400.189	450.336
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	84	41
	84	41

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.275.875
Kostpris ultimo	1.275.875
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.275.875

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Kapitalandele i kapital- interesser kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	750.000	4.994.392	35.524.900
Tilgange	0	0	1.223.481
Afgange	0	0	(2.429.631)
Kostpris ultimo	750.000	4.994.392	34.318.750
Opskrivninger primo	(6.180)	7.020.424	39.497.286
Egenkapitalreguleringer	(126.251)	0	0
Andel af årets resultat	(22.218)	38.396	0
Udbytte	0	(324.800)	0
Dagsværdireguleringer	0	0	(8.554.165)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	30.139
Opskrivninger ultimo	(154.649)	6.734.020	30.973.260
Regnskabsmæssig værdi ultimo	595.351	11.728.412	65.292.010

Finansielle anlægsaktiver består primært af ejerandele i ejendomsselskaber beliggende i Danmark og Tyskland. Dagsværdien for selskaberne er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursregulering på prioritetsgæld, performance fee samt en skønnet dagsværdi af eventuelle byggeprojekter - efter hensyntagen til effekten på udskudt skat.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.
Bankgæld	10.172.808
	10.172.808

6 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede aktier kr.	Futures kr.
Dagsværdi ultimo	16.131.788	2.883
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	139.264	49.423

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.250 t.kr. i skovareal samt afgivet sikkerhed i værdipapirer og i indestående på investeringskredit og driftskonto.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.276 t.kr., den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer i sikkerhedsdepot udgør 90.943 t.kr., og indestående på investeringskredit og driftskonto udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2023.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for associerede virksomheders gæld til Nykredit A/S. Gælden udgør 6.305 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter dagsværdireguleringer og udbytte af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter fredsskovareal måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien for selskaberne er fastsat som den regnskabsmæssige indre værdi korrigeret for kursreguleringen på prioritetsgæld, performance fee samt en skønnet dagsværdi af eventuelle byggeprojekter - efter hensyn til effekten på udskudt skat.

Dagsværdien af kapitalandelene fastsættes med udgangspunkt i den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.