

# Jysk Kapital Invest ApS

Margrethevænget 3, 5. 2  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr. 26 91 46 71

Årsrapport for 2023  
(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 17. juni 2024

---

Frank Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jysk Kapital Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min 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.

Vallensbæk Strand, den 17. juni 2024

### **Direktion**

Frank Kristensen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jysk Kapital Invest ApS  
Margrethevænget 3, 5. 2  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 26 91 46 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Vallensbæk

### Direktion

Frank Kristensen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er projektudvikling af ejendomme, udlejning af ejendomme samt handel med fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 215.645, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.612.312.

### **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 Jysk Kapital Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>385.223</b>	<b>353.153</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-57.482</u>	<u>-57.482</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>327.741</b>	<b>295.671</b>
Finansielle indtægter	2	0	888
Finansielle omkostninger	3	<u>-51.285</u>	<u>-32.161</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>276.456</b>	<b>264.398</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-60.811</u>	<u>-58.127</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>215.645</u></b>	<b><u>206.271</u></b>
Overført resultat		<u>215.645</u>	<u>206.271</u>
		<b><u>215.645</u></b>	<b><u>206.271</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>2.741.498</u>	<u>2.798.980</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.741.498</u></b>	<b><u>2.798.980</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.741.498</u></b>	<b><u>2.798.980</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>107.911</u>	<u>107.911</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>107.911</u></b>	<b><u>107.911</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>19.638</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>19.638</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>107.911</u></b>	<b><u>127.549</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.849.409</u></u></b>	<b><u><u>2.926.529</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.487.312</u>	<u>1.271.668</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.612.312</u></b>	<b><u>1.396.668</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>311.586</u>	<u>273.457</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>311.586</u></b>	<b><u>273.457</u></b>
Andre kreditinstitutter		<u>125.855</u>	<u>616.743</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>125.855</u></b>	<b><u>616.743</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	300.000	310.000
Kreditinstitutter		2.422	17.973
Modtagne forudbetalinger fra kunder		110.359	99.295
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.152	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		44.227	82.662
Selskabsskat		22.682	0
Anden gæld		<u>137.814</u>	<u>129.731</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>799.656</u></b>	<b><u>639.661</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>925.511</u></b>	<b><u>1.256.404</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.849.409</u></b>	<b><u>2.926.529</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.271.667	1.396.667
Årets resultat	0	215.645	215.645
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.487.312</b>	<b>1.612.312</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	703
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>185</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>888</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.790	0
Andre finansielle omkostninger	<u>49.495</u>	<u>32.161</u>
	<b><u>51.285</u></b>	<b><u>32.161</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	22.682	0
Årets udskudte skat	<u>38.129</u>	<u>58.127</u>
	<b><u>60.811</u></b>	<b><u>58.127</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.274.100</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.274.100</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	475.120
Årets afskrivninger	<u>57.482</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>532.602</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>2.741.498</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2023</u>	<u>31. december 2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Andre kreditinstitutter	<u>926.743</u>	<u>425.855</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>926.743</u></b>	<b><u>425.855</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jysk Kapital Invest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties m.v.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.800, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t. kr. 2.742.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Frank Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: e431612f-c71f-41ec-b736-57356adde4c7

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 09:11:07

Underskrevet med MitID



## Frank Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: e431612f-c71f-41ec-b736-57356adde4c7

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 09:11:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3d037eMNgTW251872369

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).