

**JK Invest ApS**

**Frøhaven 4**

**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 27 18 54 87**

**Årsrapport for 2020**

**(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. maj 2021

---

Jens Kyhnæb  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JK 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 25. maj 2021

### **Direktion**

Jens Kyhnøb

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i JK Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Taastrup, den 25. maj 2021

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Frederik Bille  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33208

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

JK Invest ApS  
Frøhaven 4  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 27 18 54 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 23. maj 2003

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Høje-Tåstrup

### **Direktion**

Jens Kyhnæb

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at yde finansiering og finansiell rådgivning samt dertil beslægtet virksomhed, herunder ejerskab i andre virksomheder samt udlejning af ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.431.262, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 70.226.753.

### 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 JK Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter betalt af lejere samt øvrig omsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre kapitalandel som består af kapitalandele i noterede selskaber måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balance-dagen.

### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>300.913</b>	<b>337</b>
Personaleomkostninger	1	-418.892	-1.100
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-117.979</b>	<b>-763</b>
Indtægter af negativ goodwill		159.916	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>41.937</b>	<b>-763</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		28.338	57
Finansielle indtægter		1.597.840	5.769
Finansielle omkostninger		-190.499	-3.966
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.477.616</b>	<b>1.097</b>
Skat af årets resultat	3	-46.354	-39
<b>Årets resultat</b>		<b>1.431.262</b>	<b>1.058</b>
Foreslået udbytte		2.000.000	2.000
Overført resultat		-568.738	-942
		<b>1.431.262</b>	<b>1.058</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	8.300.000	8.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.300.000</b>	<b>8.300</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	7.066.035	2.130
Andre kapitalandele		13.090.601	13.091
Andre tilgodehavender		4.401.195	4.649
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.557.831</b>	<b>19.870</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.857.831</b>	<b>28.170</b>
Andre tilgodehavender		143.602	35
Selskabsskat		15.318	47
<b>Tilgodehavender</b>		<b>158.920</b>	<b>82</b>
Værdipapirer		37.411.774	41.268
<b>Værdipapirer</b>		<b>37.411.774</b>	<b>41.268</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.647.462</b>	<b>1.546</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>39.218.156</b>	<b>42.896</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>72.075.987</b>	<b>71.066</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		68.101.753	68.671
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>70.226.753</u></b>	<b><u>70.796</u></b>
Deposita		136.200	136
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>136.200</u></b>	<b><u>136</u></b>
Anden gæld		1.713.034	134
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.713.034</u></b>	<b><u>134</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.849.234</u></b>	<b><u>270</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>72.075.987</u></b>	<b><u>71.066</u></b>
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	68.670.491	2.000.000	70.795.491
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-568.738	2.000.000	1.431.262
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>68.101.753</b>	<b>2.000.000</b>	<b>70.226.753</b>

## Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	350.942	916
Pensionsforsikringer	63.620	180
Andre omkostninger til social sikring	4.330	4
	<u><b>418.892</b></u>	<u><b>1.100</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
		2020
		kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>700.510</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>37.411.774</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>46.354</u>	<u>39</u>
	<u><b>46.354</b></u>	<u><b>39</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	7.972.487
Kostpris 31. december 2020	7.972.487
Værdireguleringer 1. januar 2020	327.513
Værdireguleringer 31. december 2020	327.513
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>8.300.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommenes skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 4% (4% i 2019).

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 30 % og 35 % af lejeindtægterne.

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	2.311.668	531
Tilgang i årets løb	4.888.000	1.780
Afgang i årets løb	-166.667	0
Kostpris 31. december 2020	7.033.001	2.311

## Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2020	-181.454	-238
Årets afgang	26.234	0
Årets resultat	109.167	57
Afskrivning på goodwill	79.087	0
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>33.034</u>	<u>-181</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>7.066.035</u></b>	<b><u>2.130</u></b>

Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december 2020

1.535.756	<u>0</u>
-----------	----------

Selskabet har i året ved første indregning af kapitalandele konstateret positive forskelsbeløb for i alt t.kr. 1.617 og negative forskelsbeløb for i alt t.kr. 160.

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
J.P. Auto & Teknik ApS	Rødovre	20,00%
J.P. Ejendomme ApS	Rødovre	20,00%
IMBRO Vækst Aarhus Centrum A/S	Aarhus	20,00%
Guldsmed Dirks Rødovre A/S	Rødovre	44,44%
Guldsmed Dirks Frederiksberg A/S	Frederiksberg	44,44%

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	136.200	136.200	0	0
	<b>136.200</b>	<b>136.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 899.

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.

## Jens Kyhnæb

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543937335452  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 21:09:40  
Underskrevet med NemID

## Frederik Bille

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 30614065  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 21:12:48  
Underskrevet med NemID

## Jens Kyhnæb

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-543937335452  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 22:02:42  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 5175795cngg242381764

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).