



## JSV Invest ApS

Stockflethsvej 21  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 28670222

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.07.2024

---

**Jon Sigurd Svenningsen**  
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

JSV Invest ApS  
Stockflethsvej 21  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 28670222  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for JSV 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.

Frederiksberg, den 02.07.2024

**Direktion**

**Jon Sigurd Svenningsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i JSV Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JSV 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.

København, den 02.07.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Christina Nilsson**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44182

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje anparter i tilknyttede og associerede virksomheder samt investeringsvirksomhed.

Årets resultat blev et underskud på 37.363 t.kr. mod et underskud i 2022 på 60.657 t.kr.

## 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.
Andre eksterne omkostninger		(210.740)	(192.831)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(210.740)</b>	<b>(192.831)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		959.452	632.276
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(40.912.667)	(59.025.275)
Andre finansielle indtægter	1	3.356.978	1.211.632
Andre finansielle omkostninger	2	(137.704)	(3.545.689)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(36.944.681)</b>	<b>(60.919.887)</b>
Skat af årets resultat	3	(418.350)	261.898
<b>Årets resultat</b>		<b>(37.363.031)</b>	<b>(60.657.989)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(37.363.031)	(60.657.989)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(37.363.031)</b>	<b>(60.657.989)</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		21.445.293	23.685.841
Kapitalandele i associerede virksomheder		390.999.333	434.331.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>412.444.626</b>	<b>458.016.841</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>412.444.626</b>	<b>458.016.841</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.318	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.759.185	12.509.113
Tilgodehavende skat		0	62.700
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		272.349	261.898
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.270.852</b>	<b>12.833.711</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.528.428	16.581.841
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.528.428</b>	<b>16.581.841</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.780.306</b>	<b>2.117.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.579.586</b>	<b>31.532.962</b>
<b>Aktiver</b>		<b>449.024.212</b>	<b>489.549.803</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		251.000	251.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		358.943.222	404.515.437
Overført overskud eller underskud		87.904.738	80.114.554
<b>Egenkapital</b>		<b>447.098.960</b>	<b>484.880.991</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.002	21.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.184.971
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.522.451	1.462.839
Skyldig skat		311.024	0
Anden gæld		70.775	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.925.252</b>	<b>4.668.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.925.252</b>	<b>4.668.812</b>
<b>Passiver</b>		<b>449.024.212</b>	<b>489.549.803</b>
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	251.000	404.515.437	80.114.554	484.880.991
Øvrige egenkapitalposter	0	(419.000)	0	(419.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(3.200.000)	3.200.000	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(2.000.000)	2.000.000	0
Årets resultat	0	(39.953.215)	2.590.184	(37.363.031)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>251.000</b>	<b>358.943.222</b>	<b>87.904.738</b>	<b>447.098.960</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	200.571	542.093
Renteindtægter i øvrigt	10.584	2.872
Dagsværdireguleringer	2.133.819	0
Øvrige finansielle indtægter	1.012.004	666.667
	<b>3.356.978</b>	<b>1.211.632</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	42.668	39.725
Renteomkostninger i øvrigt	45.100	13.099
Dagsværdireguleringer	0	3.373.524
Øvrige finansielle omkostninger	49.936	119.341
	<b>137.704</b>	<b>3.545.689</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	418.350	0
Refusion i sambeskatning	0	(261.898)
	<b>418.350</b>	<b>(261.898)</b>

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	13.359.416	40.141.987	156.804
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.359.416</b>	<b>40.141.987</b>	<b>156.804</b>
Opskrivninger primo	10.326.425	394.238.333	0
Egenkapitalreguleringer	0	(419.000)	0
Andel af årets resultat	959.452	(40.912.667)	0
Udbytte	(3.200.000)	(2.000.000)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.085.877</b>	<b>350.906.666</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(49.320)	(156.804)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(49.320)</b>	<b>(156.804)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.445.293</b>	<b>390.999.333</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Vejlbygade 16 ApS	Frederiksberg	ApS	100,00
Svenningsen Real Estate Verwaltungs GmbH	Tyskland	GmbH	100,00
Viakueen Limited	Kenya	Ltd	90,83

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
FSV Invest ApS	Frederiksberg	ApS	33,33
Berlin 42 ApS	Esbjerg	ApS	28,21
SveSøe ApS	Frederiksberg	ApS	50,00

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
Dagsværdi ultimo	19.528.428
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.133.819

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af gevinst ved salg, renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til tilknyttede

virksomheder samt nettokurstab vedrørende andre kapitalandele og værdipapirer, samt tillæg under acontoskatteordningen mv. og tab ved salg af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med dets helejede datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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 associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele indregnes og måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi, såfremt denne vurderes at være lavere.

#### **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.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skatte-mæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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