

JAV Invest ApS

Viggo Rothes Vej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 29 78 42 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2023.

Jacob Holst Vinther
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for JAV 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 19. maj 2023

Direktion

Jacob Holst Vinther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i JAV Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JAV Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 19. maj 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet

JAV Invest ApS
Viggo Rothes Vej 17
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 29 78 42 72
Stiftet: 10. oktober 2006
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
16. regnskabsår

Direktion

Jacob Holst Vinther

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje andele i andre selskaber, foretage investeringsvirksomhed af enhver art, herunder fast ejendom, eller andet efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -2.042 t.kr. mod 2.162 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAV Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, udgifter vedrørende udlejningsejendom 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 og udlejningsejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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	50 år	10.000.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	150.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	288.000	291.690
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.054	-28.823
Resultat før finansielle poster	256.946	262.867
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	-2.142
Andre finansielle indtægter	1.171.873	3.233.797
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.345.822	-621.570
Resultat før skat	-1.917.003	2.872.952
Skat af årets resultat	-125.200	-711.204
Årets resultat	-2.042.203	2.161.748
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.161.748
Disponeret fra overført resultat	-2.042.203	0
Disponeret i alt	-2.042.203	2.161.748

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	11.283.119	11.312.253
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	153.840	155.760
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.436.959</u>	<u>11.468.013</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.436.959</u>	<u>11.468.013</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	68.907	0
Tilgodehavender i alt	<u>68.907</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	25.353.421	20.910.018
Værdipapirer i alt	<u>25.353.421</u>	<u>20.910.018</u>
Likvide beholdninger	202.805	82.086
Omsætningsaktiver i alt	<u>25.625.133</u>	<u>20.992.104</u>
Aktiver i alt	<u>37.062.092</u>	<u>32.460.117</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	7.562.845	9.605.048
Egenkapital i alt	7.687.845	9.730.048
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	30.000
Hensatte forpligtelser i alt	0	30.000
Gældsforpligtelser		
6 Ansvarlig lånekapital	20.000.000	12.550.000
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.699.526	8.400.000
8 Deposita	126.000	105.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.825.526	21.055.000
Kortfristet del af langfristet gæld	400.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	0	557.100
Anden gæld	1.138.721	1.077.969
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.548.721	1.645.069
Gældsforpligtelser i alt	29.374.247	22.700.069
Passiver i alt	37.062.092	32.460.117
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.345.822	621.570
	3.345.822	621.570
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	11.456.761	11.345.193
Tilgang i årets løb	0	111.568
Kostpris ultimo	11.456.761	11.456.761
Af- og nedskrivninger primo	-144.508	-117.605
Årets afskrivninger	-29.134	-26.903
Af- og nedskrivninger ultimo	-173.642	-144.508
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.283.119	11.312.253
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	169.200	169.200
Kostpris ultimo	169.200	169.200
Af- og nedskrivninger primo	-13.440	-11.520
Årets afskrivninger	-1.920	-1.920
Af- og nedskrivninger ultimo	-15.360	-13.440
Regnskabsmæssig værdi ultimo	153.840	155.760

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	9.605.048	7.443.300
Årets resultat	-2.042.203	2.161.748
	7.562.845	9.605.048
6. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarligt lån er ydet af hovedaktionær. Lånet er af långiver uopsigeligt indtil 1. marts 2030.		
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, Flexlån, 2043	8.099.526	8.400.000
	8.099.526	8.400.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-400.000	0
	7.699.526	8.400.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.100.000	8.400.000

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
8. Deposita		
Deposita i alt	126.000	105.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>126.000</u>	<u>105.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede aktier kr.
		<u>25.353.421</u>
Dagsværdi ultimo		<u>25.353.421</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-2.111.404</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.100 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.283 t.kr.		

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.

Jacob Holst Vinther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Holst Vinther

Direktør

ID: 01fa7b6a-e3f3-4af4-99a4-ae5ada084a67

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 21:17:12

Underskrevet med MitID



Jacob Holst Vinther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Holst Vinther

Dirigent

ID: 01fa7b6a-e3f3-4af4-99a4-ae5ada084a67

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 21:17:12

Underskrevet med MitID



Lars Æbelø-Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Æbelø-Nielsen

Revisor

ID: 1255072680634

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 07:42:48

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 481638pNHTP250060974

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.