

**JAV Invest ApS**

**Viggo Rothes Vej 17, 2920 Charlottenlund**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 29 78 42 72**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024.

---

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 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 13. maj 2024

**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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 13. maj 2024

### **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  
17. 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 6.140 t.kr. mod -2.042 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab 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 finansiell 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-206.684</b>	<b>288.000</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.054	-31.054
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-237.738</b>	<b>256.946</b>
Andre finansielle indtægter	9.462.932	1.171.873
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.736.280	-3.345.822
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.488.914</b>	<b>-1.917.003</b>
Skat af årets resultat	-1.348.931	-125.200
<b>Årets resultat</b>	<b>6.139.983</b>	<b>-2.042.203</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.139.983	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.042.203
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.139.983</b>	<b>-2.042.203</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	11.253.985	11.283.119
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	151.920	153.840
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.405.905</u>	<u>11.436.959</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.405.905</u></b>	<b><u>11.436.959</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>68.907</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>68.907</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>30.831.297</u>	<u>25.353.421</u>
Værdipapirer i alt	<u>30.831.297</u>	<u>25.353.421</u>
Likvide beholdninger	<u>478.829</u>	<u>202.805</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>31.310.126</u></b>	<b><u>25.625.133</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.716.031</u></b>	<b><u>37.062.092</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	13.702.828	7.562.845
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.827.828</b>	<b>7.687.845</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	30.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Ansvarlig lånekapital	28.000.000	20.000.000
7 Gæld til realkreditinstitutter	0	7.699.526
8 Deposita	126.000	126.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.126.000	27.825.526
Kortfristet del af langfristet gæld	0	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	10.000
Selskabsskat	619.582	0
Anden gæld	86.621	1.138.721
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	732.203	1.548.721
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.858.203</b>	<b>29.374.247</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>42.716.031</b>	<b>37.062.092</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.736.280	3.345.822
	<u>1.736.280</u>	<u>3.345.822</u>
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	11.456.761	11.456.761
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>11.456.761</u>	<u>11.456.761</u>
Af- og nedskrivninger primo	-173.642	-144.508
Årets afskrivninger	-29.134	-29.134
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-202.776</u>	<u>-173.642</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>11.253.985</u>	<u>11.283.119</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	169.200	169.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>169.200</u>	<u>169.200</u>
Af- og nedskrivninger primo	-15.360	-13.440
Årets afskrivninger	-1.920	-1.920
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-17.280</u>	<u>-15.360</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>151.920</u>	<u>153.840</u>

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	7.562.845	9.605.048
Årets resultat	6.139.983	-2.042.203
	<b>13.702.828</b>	<b>7.562.845</b>
<b>6. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarligt lån er ydet af hovedaktionær. Lånet er af långiver uopsigeligt indtil 1. marts 2030.		
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark, Flexlån, 2043	0	8.099.526
	0	8.099.526
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-400.000
	<b>0</b>	<b>7.699.526</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	6.100.000



**Noter**

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	126.000	126.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>9. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Børsnoterede aktier kr.</b>
Dagsværdi ultimo		30.831.297
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		4.743.483
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		