

## **JKS INVEST ApS**

Boeskærvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 31 60 72 99

### **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Jesper Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JKS 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. april 2024

### Direktion

Jesper Sørensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til anpartshaverne i JKS INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JKS INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 12. april 2024

## Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36 42 72 05

Allan Hess Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne19789

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JKS INVEST ApS Boeskærvej 6 7100 Vejle
	CVR-nr.: 31 60 72 99
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Jesper Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Roms Hule 8 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne kapitalforvaltning og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 329 t.kr. mod 35 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 220 t.kr. mod 462 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>329.345</b>	<b>35.004</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-32.336</u>	<u>-14.845</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>297.009</b>	<b>20.159</b>
Gevinst ved salg af finansielle aktiver	0	491.961
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-77.373</u>	<u>-50.216</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>219.636</b>	<b>461.904</b>
1 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>219.636</b>	<b>461.904</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>219.636</u>	<u>461.904</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>219.636</b>	<b>461.904</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	3.072.754	1.661.140
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.072.754</u>	<u>1.661.140</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.072.754</u></b>	<b><u>1.661.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>740.419</u>	<u>1.248.175</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>740.419</u></b>	<b><u>1.248.175</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.813.173</u></b>	<b><u>2.909.315</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.688.015	1.468.379
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.813.015</u></b>	<b><u>1.593.379</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.636.393	977.901
	Deposita	82.700	54.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.719.093</u>	<u>1.032.401</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	45.092	41.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	223.449	230.009
	Anden gæld	12.524	12.526
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>281.065</u>	<u>283.535</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.000.158</u></b>	<b><u>1.315.936</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.813.173</u></b>	<b><u>2.909.315</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.468.379	1.593.379
Årets overførte overskud eller underskud	0	219.636	219.636
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.688.015</u></b>	<b><u>1.813.015</u></b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.742.257	1.742.257
Tilgang i årets løb	<u>1.443.950</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>3.186.207</u>	<u>1.742.257</u>
Afskrivninger 1. januar 2023	-81.117	-66.272
Årets afskrivninger	<u>-32.336</u>	<u>-14.845</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-113.453</u>	<u>-81.117</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>3.072.754</u>	<u>1.661.140</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.681.485	1.018.901
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.092</u>	<u>-41.000</u>
	<u>1.636.393</u>	<u>977.901</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.497.767</u>	<u>769.000</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.073 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Der er et ikke optaget skatteaktiv på 120 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JKS 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	1.381.751

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Sørensen

Direktør

Serienummer: 932231af-533e-44e3-9f8a-f0d0da6f7cf2

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-04-18 12:34:21 UTC



## Allan Hess Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 544043c3-3c95-4bfc-b902-763d8536a793

IP: 20.61.xxx.xxx

2024-04-18 13:08:24 UTC



## Jesper Sørensen

Dirigent

Serienummer: 932231af-533e-44e3-9f8a-f0d0da6f7cf2

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-04-19 18:11:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: MAX1A-ZICE1-8Z5PE-NEKLC-K40E1-J2JX6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**