

JKS INVEST ApS

Boeskærvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 31 60 72 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jesper Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. april 2022

Direktion

Jesper Sørensen

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 2021 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 5. april 2022

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Thomas Søgaard Christensen
statsautoriseret revisor
mne46609

Selskabsoplysninger

Selskabet	JKS INVEST ApS Boeskærvej 6 7100 Vejle
	CVR-nr.: 31 60 72 99
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Jesper Sørensen
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 8, st. 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 26 t.kr. mod 62 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 108 t.kr. mod -95 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	25.690	61.667
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.845	-14.845
Driftsresultat	10.845	46.822
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	175.642	51.549
Øvrige finansielle omkostninger	-78.585	-117.971
Resultat før skat	107.902	-19.600
1 Skat af årets resultat	0	-75.310
Årets resultat	107.902	-94.910
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-28.927	-819.487
Udbytte for regnskabsåret	0	113.000
Overføres til overført resultat	136.829	611.577
Disponeret i alt	107.902	-94.910

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	1.675.985	1.690.830
Materielle anlægsaktiver i alt	1.675.985	1.690.830
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	66.472
4 Kapitalinteresser	33.714	0
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.600.000	2.600.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.633.714	2.666.472
Anlægsaktiver i alt	4.309.699	4.357.302
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	11.387
Tilgodehavender i alt	0	11.387
Likvide beholdninger	44.910	127.122
Omsætningsaktiver i alt	44.910	138.509
Aktiver i alt	4.354.609	4.495.811

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	28.927
Overført resultat	1.006.475	869.646
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	113.000
Egenkapital i alt	1.131.475	1.136.573
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.014.438	1.056.147
Gæld til pengeinstitutter	1.487.052	1.683.766
Deposita	54.500	54.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.555.990	2.794.413
Kortfristet del af langfristet gæld	41.000	41.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	613.621	511.304
Anden gæld	12.523	12.521
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	667.144	564.825
Gældsforpligtelser i alt	3.223.134	3.359.238
Passiver i alt	4.354.609	4.495.811
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	28.927	869.646	113.000	1.136.573
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Resultatandel	0	-28.927	136.829	0	107.902
	125.000	0	1.006.475	0	1.131.475

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	75.310
	<u>0</u>	<u>75.310</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	1.742.257	1.742.257
Kostpris 31. december 2021	<u>1.742.257</u>	<u>1.742.257</u>
Afskrivninger 1. januar 2021	-51.427	-36.582
Årets afskrivninger	-14.845	-14.845
Afskrivninger 31. december 2021	<u>-66.272</u>	<u>-51.427</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.675.985</u>	<u>1.690.830</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	37.545	237.545
Afgang i årets løb	0	-200.000
Overført til kapitalinteresser	-37.545	0
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>37.545</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	28.927	848.414
Overført til kapitalinteresser	-28.927	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	51.549
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-871.036
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>28.927</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>66.472</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
4. Kapitalinteresser			
Kostpris 1. januar 2021	0	0	
Overført fra associeret virksomhed	37.545	0	
Kostpris 31. december 2021	37.545	0	
Opskrivninger 1. januar 2021	0	0	
Overført fra associeret virksomhed	28.927	0	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.242	0	
Udbytte	-40.000	0	
Opskrivninger 31. december 2021	-3.831	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	33.714	0	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JEFI International ApS, Vejle	50 %	67.428	14.483
		67.428	14.483
5. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Kostpris 1. januar 2021		2.600.000	0
Tilgang i årets løb		0	2.600.000
Kostpris 31. december 2021		2.600.000	2.600.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		2.600.000	2.600.000
6. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		1.055.438	1.097.147
Heraf forfalder inden for 1 år		-41.000	-41.000
		1.014.438	1.056.147
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		810.000	851.000

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.055 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.676 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Gæld til pengeinstitutter andrager pr. 31. december 2021 1.487 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Der er et ikke optaget skatteaktiv på 106 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 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 varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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	50 år	1.000.000

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Jesper Sørensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-234552989497

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-10 14:29:36 UTC

NEM ID 

Thomas Søgaard Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-254141198609

IP: 185.103.xxx.xxx

2022-06-13 06:29:24 UTC

NEM ID 

Jesper Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-234552989497

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-06-13 12:59:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q3U1M-T1UT7-ZQ7PT-EE3ZZ-Y4WT4-Q41PA

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 tidsstemplet 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/validate>