

JKS INVEST ApS

Boeskærvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 31 60 72 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2023.

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 2022

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

Ledelsespåtegning

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. juni 2023

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 2022 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. juni 2023

Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36 42 72 05

Thomas Søgaard
statsautoriseret revisor
mne46609

Selskabsoplysninger

Selskabet	JKS INVEST ApS Boeskærvej 6 7100 Vejle
	CVR-nr.: 31 60 72 99
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Jesper Sørensen, Direktør
Revisor	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 35 t.kr. mod 26 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 462 t.kr. mod 108 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	35.004	25.690
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.845	-14.845
Driftsresultat	20.159	10.845
Indregning af kapitalandele i associerede virksomheder	0	175.642
Gevinst ved salg af finansielle aktiver	491.961	0
Øvrige finansielle omkostninger	-50.216	-78.585
Resultat før skat	461.904	107.902
1 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	461.904	107.902
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-28.927
Overføres til overført resultat	461.904	136.829
Disponeret i alt	461.904	107.902

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	1.661.140	1.675.985
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.661.140</u>	<u>1.675.985</u>
4 Kapitalinteresser	0	33.714
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.600.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.633.714</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.661.140</u>	<u>4.309.699</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	1.248.175	44.910
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.248.175</u>	<u>44.910</u>
Aktiver i alt	<u>2.909.315</u>	<u>4.354.609</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.468.379	1.006.475
Egenkapital i alt	1.593.379	1.131.475
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	977.901	1.014.438
Gæld til pengeinstitutter	0	1.487.052
Deposita	54.500	54.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.032.401	2.555.990
Kortfristet del af langfristet gæld	41.000	41.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	230.009	613.621
Anden gæld	12.526	12.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	283.535	667.144
Gældsforpligtelser i alt	1.315.936	3.223.134
Passiver i alt	2.909.315	4.354.609

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.006.475	1.131.475
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>461.904</u>	<u>461.904</u>
	<u>125.000</u>	<u>1.468.379</u>	<u>1.593.379</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	<u>1.742.257</u>	<u>1.742.257</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.742.257</u>	<u>1.742.257</u>
Afskrivninger 1. januar 2022	-66.272	-51.427
Årets afskrivninger	<u>-14.845</u>	<u>-14.845</u>
Afskrivninger 31. december 2022	<u>-81.117</u>	<u>-66.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.661.140</u>	<u>1.675.985</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	0	37.545
Overført til kapitalinteresser	<u>0</u>	<u>-37.545</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	0	28.927
Overført til kapitalinteresser	<u>0</u>	<u>-28.927</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	37.545	0
Overførsel fra associeret virksomhed	0	37.545
Afgang i årets løb	<u>-37.545</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>37.545</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	-3.831	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	7.242
Årets tilbageførsler på afgang	3.831	0
Udbytte	0	-40.000
Overført fra associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>28.927</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>-3.831</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>33.714</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2022	2.600.000	2.600.000
Afgang i årets løb	<u>-2.600.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>2.600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>2.600.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.018 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.641 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Der er et ikke optaget skatteaktiv på 116 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 varmeregnskabet 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 egen kapitalen 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.

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.

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

Direktør

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

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-14 11:19:18 UTC



Thomas Søgaard Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:36427205-RID:29529521

IP: 20.61.xxx.xxx

2023-06-14 11:21:29 UTC



Jesper Sørensen

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-15 11:56:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: E7KKF-E5C0G-2F4Z0-XQKIM-OEXT-70JX5

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>