

JKS INVEST ApS

Boeskærvej 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 31 60 72 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jesper Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 3. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020
Direktion	Jesper Sørensen
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 8, st. 7100 Vejle
Associeret virksomhed	JEFI International ApS, Vejle
Kapitalinteresse	RTT Radiotelefonteknik Herlev A/S, Søborg

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 62 t.kr. mod 26 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -95 t.kr. mod 404 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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.

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

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

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 modervirksomheden 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 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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	61.667	25.546
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.845	-14.845
Driftsresultat	46.822	10.701
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	51.549	420.065
Øvrige finansielle omkostninger	-117.971	-26.420
Resultat før skat	-19.600	404.346
1 Skat af årets resultat	-75.310	-690
Årets resultat	-94.910	403.656
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-819.487	420.065
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overføres til overført resultat	611.577	0
Disponeret fra overført resultat	0	-127.009
Disponeret i alt	-94.910	403.656

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	1.690.830	1.705.675
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.690.830</u>	<u>1.705.675</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	66.472	1.085.959
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.600.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.666.472</u>	<u>1.085.959</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.357.302</u>	<u>2.791.634</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	11.387	11.387
Udskudte skatteaktiver	0	75.310
Tilgodehavender i alt	<u>11.387</u>	<u>86.697</u>
Likvide beholdninger	127.122	110.429
Omsætningsaktiver i alt	<u>138.509</u>	<u>197.126</u>
Aktiver i alt	<u>4.495.811</u>	<u>2.988.760</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.927	848.414
Overført resultat	869.646	258.069
Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Egenkapital i alt	1.136.573	1.342.083
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.056.147	1.094.491
Gæld til pengeinstitutter	1.683.766	0
Deposita	54.500	54.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.794.413	1.148.991
Kortfristet del af langfristet gæld	41.000	43.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	511.304	412.609
Anden gæld	12.521	42.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	564.825	497.686
Gældsforpligtelser i alt	3.359.238	1.646.677
Passiver i alt	4.495.811	2.988.760
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 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 2020	125.000	848.414	258.069	110.600	1.342.083
Udloddet udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Resultatandel	0	-819.487	611.577	113.000	-94.910
	125.000	28.927	869.646	113.000	1.136.573

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
1. Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	75.310	690	
	75.310	690	
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>	
2. Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2020	1.742.257	1.742.257	
Kostpris 31. december 2020	1.742.257	1.742.257	
Afskrivninger 1. januar 2020	-36.582	-21.737	
Årets afskrivninger	-14.845	-14.845	
Afskrivninger 31. december 2020	-51.427	-36.582	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.690.830	1.705.675	
3. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2020	237.545	237.545	
Afgang i årets løb	-200.000	0	
Kostpris 31. december 2020	37.545	237.545	
Opskrivninger 1. januar 2020	848.414	428.349	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	51.549	420.065	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-871.036	0	
Opskrivninger 31. december 2020	28.927	848.414	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	66.472	1.085.959	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JEFI International ApS, Vejle	50 %	132.945	103.101
		132.945	103.101

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2020	0	0
Tilgang i årets løb	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	 <u>2.600.000</u>	 <u>0</u>
 5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.097.147	1.137.491
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-41.000</u>	<u>-43.000</u>
	<u>1.056.147</u>	<u>1.094.491</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>851.000</u>	 <u>923.000</u>
 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.268 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.691 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 2020 1.684 t.kr.		
 7. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Der er et ikke optaget skatteaktiv på 91 t.kr.		

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: PID:9208-2002-2-234552989497

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-06-30 17:03:19Z

NEM ID 

Thomas Søgaard Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-254141198609

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-07-01 17:59:07Z

NEM ID 

Jesper Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-234552989497

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-07-01 19:00:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5FYA8-SY5P5-C5MBU-M3KV5-30EY8-5476F

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>