

# Jegstrup Invest ApS

Kløvervej 28  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 40 94 77 79

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2024

---

John Jegstrup  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jegstrup Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 4. juli 2024

### Direktion

John Jegstrup  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Jegstrup Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jegstrup Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 4. juli 2024

### **TALMENNESKER**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
Registreret revisor  
mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jegstrup Invest ApS Kløvervej 28 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 40 94 77 79
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	John Jegstrup, direktør
<b>Revisor</b>	Talmennesker Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 247.821, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 352.026.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jegstrup Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt drifts- og finansieringsomkostninger i ombygningsfasen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>671.953</b>	<b>201.752</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-122.801	-99.524
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>549.152</b>	<b>102.228</b>
Finansielle omkostninger	1	-231.216	-181.067
<b>Resultat før skat</b>		<b>317.936</b>	<b>-78.839</b>
Skat af årets resultat		-70.115	17.345
<b>Årets resultat</b>		<b>247.821</b>	<b>-61.494</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		247.821	-61.494
		<b>247.821</b>	<b>-61.494</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.008.031	6.501.424
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.533	64.027
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.032.564</u>	<u>6.565.451</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.032.564</u>	<u>6.565.451</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.217	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	52.217
<b>Tilgodehavender</b>		<u>52.217</u>	<u>52.217</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>850.577</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>902.794</u>	<u>52.217</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.935.358</u></u>	<u><u>6.617.668</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		312.026	64.205
<b>Egenkapital</b>		<b><u>352.026</u></b>	<b><u>104.205</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		180.733	110.618
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>180.733</u></b>	<b><u>110.618</u></b>
Gæld til pengeinstitutter		1.905.811	1.058.420
Gæld til realkreditinstitutter		3.282.335	3.454.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>5.188.146</u></b>	<b><u>4.512.607</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	346.128	248.264
Banker		0	83.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	21.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.810.079	1.493.155
Anden gæld		45.246	44.705
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.214.453</u></b>	<b><u>1.890.238</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.402.599</u></b>	<b><u>6.402.845</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.935.358</u></b>	<b><u>6.617.668</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	64.205	104.205
Årets resultat	0	247.821	247.821
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>312.026</b>	<b>352.026</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	125.699	165.699
Årets resultat	0	-61.494	-61.494
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>64.205</b>	<b>104.205</b>



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.012	38.425
Andre finansielle omkostninger	193.204	142.642
	<u><b>231.216</b></u>	<u><b>181.067</b></u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	1.134.964	2.077.811	172.000	1.272.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.625.907	3.456.463	174.128	2.607.500
	<u><b>4.760.871</b></u>	<u><b>5.534.274</b></u>	<u><b>346.128</b></u>	<u><b>3.879.500</b></u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jegstrup Holding ApS, CVR-nr. 41 90 26 39 (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, t.kr. 3.503, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.008.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.008.

Selskabets pengeinstitut har stillet en sagsgaranti på t.kr. 3.870. overfor selskabets realkreditinstitut.

Selskabet har til sikkerhed for Jegstrup ApS' engagement med Nordjyske Bank afgivet selvskyldnerkaution.



# 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.”

## John Jegstrup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 752415b8-866d-41cf-9168-acfd9802dcff

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-07-09 04:39:03 UTC



## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR:  
39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-07-09 05:22:44 UTC



## John Jegstrup (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 752415b8-866d-41cf-9168-acfd9802dcff

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-07-09 05:40:19 UTC



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**