

---

# ***JTI Invest ApS***

Langemosevej 15, 3520 Farum

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 41 32 81 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/06 2023

Ian Caffey Dalsgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JTI Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 20. juni 2023

## Direktion

Ian Caffey Dalsgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JTI Invest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JTI Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 20. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thomas Bernth Jensen

statsautoriseret revisor

mne47814

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JTI Invest ApS  
Langemosevej 15  
3520 Farum

CVR-nr.: 41 32 81 93  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Furesø

**Direktion**

Ian Caffey Dalsgaard

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.086.270	1.203.457
Andre driftsindtægter		110.000	40.000
Andre eksterne omkostninger		-49.816	-29.437
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.146.454</b>	<b>1.214.020</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-30.936	-7.734
Andre finansielle indtægter		9.736	15.147
Andre finansielle omkostninger		-1.693.484	-440.327
<b>Resultat før skat</b>		<b>-568.230</b>	<b>781.106</b>
Skat af årets resultat	2	313.186	88.557
<b>Årets resultat</b>		<b>-255.044</b>	<b>869.663</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-13.730	-458.543
Overført resultat	-491.314	1.028.206
	<b>-255.044</b>	<b>869.663</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		1.889.410	1.920.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.889.410</b>	<b>1.920.346</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	1.302.790	1.316.520
Andre værdipapirer og kapitalandele		448.834	917.283
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.751.624</b>	<b>2.233.803</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.641.034</b>	<b>4.154.149</b>
Selskabsskat		348.090	66.653
<b>Tilgodehavender</b>		<b>348.090</b>	<b>66.653</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>583.816</b>	<b>1.196.803</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.508</b>	<b>20.808</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>949.414</b>	<b>1.284.264</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.590.448</b>	<b>5.438.413</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		195.123	208.853
Overført resultat		2.427.979	2.919.293
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.913.102</b>	<b>3.468.146</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.246.835	1.273.846
Kreditinstitutter		0	492.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.246.835</b>	<b>1.766.482</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	29.968	47.735
Kreditinstitutter	5	360.213	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		32.830	48.550
Anden gæld		7.500	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>430.511</b>	<b>203.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.677.346</b>	<b>1.970.267</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.590.448</b>	<b>5.438.413</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	208.853	2.919.293	300.000	3.468.146
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.100.000	0	0	-1.100.000
Årets resultat	0	1.086.270	-491.314	250.000	844.956
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>195.123</b>	<b>2.427.979</b>	<b>250.000</b>	<b>2.913.102</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber og foretage formueanbringender, herunder investering i værdipapirer, investering i fast ejendom samt udlejning heraf, samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-313.186	-88.557
	<u><b>-313.186</b></u>	<u><b>-88.557</b></u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	1.928.080
Kostpris 31. december	<u>1.928.080</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.734
Årets afskrivninger	<u>30.936</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>38.670</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>1.889.410</b></u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.107.667	1.107.667
Kostpris 31. december	1.107.667	1.107.667
Værdireguleringer 1. januar	208.853	667.396
Årets resultat	1.086.270	1.203.457
Udbytte til moderselskabet	-1.100.000	-1.662.000
Værdireguleringer 31. december	195.123	208.853
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.302.790</b>	<b>1.316.520</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ian Dalsgaard, 895 Lyngby ApS	Kgs. Lyngby	300.000	100%

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.124.330	1.083.215
Mellem 1 og 5 år	122.505	190.631
Langfristet del	1.246.835	1.273.846
Inden for 1 år	29.968	47.735
	<b>1.276.803</b>	<b>1.321.581</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	92.636
Mellem 1 og 5 år	0	400.000
Langfristet del	<u>0</u>	<u>492.636</u>
Inden for 1 år	360.213	100.000
	<u><b>360.213</b></u>	<u><b>592.636</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.889.410	1.920.346

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Rema 1000 Danmark A/S har primært håndpant i datterselskabet Ian Dalsgaard, 895 Lyngby ApS

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JTI Invest ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder huslejeindtægter, samt avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejet dansk dattervirksomhed. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	30 år
---------------------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til DKK 1.000.000.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.