



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JAX-INVEST APS**  
**DYBBØLSGADE 13 5., 1721 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juli 2024

---

Jacob Heide Graves Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jax-Invest ApS Dybbølsgade 13 5. 1721 København V
	CVR-nr.: 41 75 97 71 Stiftet: 7. oktober 2020 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jacob Heide Graves Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jax-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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juli 2024

Direktion:

---

Jacob Heide Graves Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Jax-Invest ApS*

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 15. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve ejendomsinvestering samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Associerede selskaber har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori de erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>100.092</b>	<b>357.786</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-530.000	-187.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-429.908</b>	<b>170.036</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-360.612	-210.119
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-790.520</b>	<b>-40.083</b>
Skat af årets resultat.....		13.919	9.009
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-776.601</b>	<b>-31.074</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-776.601	-31.074
<b>I ALT</b> .....		<b>-776.601</b>	<b>-31.074</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.782.250	8.312.250
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>7.782.250</b>	<b>8.312.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.782.250</b>	<b>8.312.250</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	45.722
Tilgodehavende selskabsskat.....		22.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>22.000</b>	<b>45.722</b>
Likvide beholdninger.....		61.917	146.688
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>83.917</b>	<b>192.410</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.866.167</b>	<b>8.504.660</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-807.675	-31.074
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-767.675</b>	<b>8.926</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	13.919
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>0</b>	<b>13.919</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.968.172	4.143.889
Deposita.....		169.004	169.004
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>4.137.176</b>	<b>4.312.893</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		233.320	232.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder.....		4.180.019	3.805.872
Selskabsskat.....		0	32.296
Anden gæld.....		73.327	88.754
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.496.666</b>	<b>4.168.922</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.633.842</b>	<b>8.481.815</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.866.167</b>	<b>8.504.660</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 3		
Forudsætninger for fortsat drift.....	4		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-31.074	8.926
Forslag til resultatdisponering.....		-776.601	-776.601
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-807.675</b>	<b>-767.675</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
kr.				Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....				8.248.980	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>				<b>8.248.980</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....				251.020	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>				<b>251.020</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....				-187.750	
Årets værdireguleringer.....				-530.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>				<b>-717.750</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>7.782.250</b>	
<p>Ogørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 467 og et afkastkrav på 6 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.</p> <p>Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og har en central placering i indre København.</p> <p>Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.            En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 598.            En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med tkr. 707.</p>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.201.492	233.320	3.065.853	4.375.889	
Deposita.....	169.004	0	0	169.004	
	<b>4.370.496</b>	<b>233.320</b>	<b>3.065.853</b>	<b>4.544.893</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>3</b>
<p>Til sikkerhed for bankgæld på 4.202 tkr., er der givet pant i ejendommen på nominelt 4.818 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 7.782 tkr.</p>					
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>					<b>4</b>
<p>Associerede selskaber har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori de erklære, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.</p>					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jax-Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.