



Jet Invest ApS

Vandværksvej 25

9280Storvorde

CVR-nr. 32093132

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. december 2025

Jacob Toldbod
Dirigent

SCHANTZ REVISION

godkendt revisionsaktieselskab · Elleskovvej 11B, 1. sal · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Jet Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 19. december 2025

Direktion

Jacob Toldbod
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jet Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jet Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

Solbjerg, den 19. december 2025

Schantz Revision
godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

Tanja Vilsen
Godkendt revisor
mne34496

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jet Invest ApS Vandværksvej 25 9280Storvorde
Telefon	20639931
E-mail	jt@jetinvest.dk
CVR-nr.	32093132
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Jacob Toldbod
Revisor	Schantz Revision godkendt revisionsaktieselskab Elleskovvej 11B, 1. sal 8355Solbjerg
Telefon	86927566
CVR-nr.	28312393
Advokat	Advodan
Pengeinstitut	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer og andre selskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastbaseret beregning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have en smittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jet Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Kapitalandele i unoterede selskaber er indregnet til dagsværdi. Hidtil er kapitalandele i unoterede selskaber indregnet til kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis ordinært resultat før skat på t.kr. 801 og årets resultat på t.kr. 625. Egenkapitalen pr. 30. juni 2025 forøges med t.kr. 625.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Årets omsætning omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme, lejernes forbrug af vand og varme samt indtægter fra lejerne i forbindelse med istandsættelse og rengøring ved fraflytning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjørt på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		157.833	394.255
Driftsresultat		157.833	394.255
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		941.197	125.391
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-17.361	-6.634
Andre finansielle indtægter		500	500
Andre finansielle omkostninger		-416.488	-350.059
Resultat før skat		665.681	163.453
Skat af årets resultat		59.300	-36.816
Årets resultat		724.981	126.637
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	400.000
Overført resultat		724.981	-273.363
Resultatdisponering		724.981	126.637

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	10.281.464	10.126.932
Materielle anlægsaktiver		10.281.464	10.126.932
Anlægsaktiver		10.281.464	10.126.932
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.657	57.633
Andre tilgodehavender		0	150
Periodeafgrænsningsposter		20.907	18.883
Tilgodehavender		45.564	76.666
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.074.129	272.932
Værdipapirer og kapitalandele		1.074.129	272.932
Likvide beholdninger		12.362	2.220
Omsætningsaktiver		1.132.055	351.818
Aktiver		11.413.519	10.478.750

Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.049.439	2.324.458
Udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Egenkapital		3.174.439	2.849.458
Hensættelser til udskudt skat		721.800	781.100
Hensatte forpligtelser		721.800	781.100
Gæld til realkreditinstitutter		5.245.656	0
Gæld til banker		56.250	4.860.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		651.940	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		307.424	100.000
Deposita		248.650	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.509.920	4.960.133
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		149.866	293.000
Gæld til banker		692.350	877.949
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.852	3.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	186.941
Selskabsskat		35.916	35.916
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		88.376	79.172
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	166.098
Deposita		0	226.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.007.360	1.888.059
Gældsforpligtelser		7.517.280	6.848.192
Passiver		11.413.519	10.478.750
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 524.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål i Aalborg anvendes et afkastniveau på 4,38 %. For bolig og erhvervslejemål i Hadsund anvendes et afkastniveau på 5,25%. For erhvervslejemål i Storevorde anvendes et afkastniveau på 7%.

Nyerhvervet ejendom er endnu ikke påbegyndt udlejning og står til kostpris. Resten af ejendommene er udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i nuværende niveau og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra nuværende niveau og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme og erfaringstal fra lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.

Kostpris primo	6.572.327	5.994.762
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	154.532	577.565
Kostpris ultimo	6.726.859	6.572.327
Dagsværdireguleringer primo	3.554.605	3.554.605
Dagsværdireguleringer ultimo	3.554.605	3.554.605
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.281.464	10.126.932

Noter

	2024/25	2023/24	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.245.656	94.866	5.004.976
Gæld til banker	56.250	55.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	651.940		651.940
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	307.424	0	100.000
Deposita	248.650		
	<u>6.509.920</u>	<u>149.866</u>	<u>5.756.916</u>

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til mellem 4,38 og 7,00% afhængig af beliggenhed, stand, anvendelse mv. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for J.P. Holding af 2009 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån hos Jyske Realkredit er der et ejerpantebrev på nom. 3.055.000 med pant i ejendomme Storegade 38, 9560 Hadsund (regnskabsmæssig værdi kr. 5.000.000).

Til sikkerhed for bankmellemværende hos Jyske Bank er der et ejerpantebrev på nom. 995.000 med pant i ejendomme Storegade 38, 9560 Hadsund (regnskabsmæssig værdi kr. 5.000.000).

Til sikkerhed for realkreditlån hos DLR Kredit er der realkreditpantebrev på nom. 223.000 og et på nom. 398.000 med pant i ejendommen Karnersvej 3 (regnskabsmæssig værdi kr. 732.097), samt et ejerpantebrev på nom 1.218.000 og et på nom. 661.000 med pant i ejendommen Østre Allé 5, 9000 Aalborg (regnskabsmæssige værdi kr. 2.799.367).