

JGI Invest Vejle ApS

Krintelsvej 4, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 43 64 64 43

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2026.

Jesper Grøn Iversen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

<u>Side</u>	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025
5	Resultatopgørelse
6	Balance
8	Egenkapitalopgørelse
9	Noter
12	Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JGI Invest Vejle 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 24. februar 2026

Direktion

Jesper Grøn Iversen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i JGI Invest Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JGI Invest Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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 24. februar 2026

Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 36 42 72 05

Allan Hess Andersen

statsautoriseret revisor

mnc19789

Selskabsoplysninger

Selskabet	JGI Invest Vejle ApS Krintelsvej 4 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 43 64 64 43
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Grøn Iversen, Direktør
Revisor	Attent Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Roms Hule 8 7100 Vejle
Modervirksomhed	JGI Holding Vejle ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering i og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 63 t.kr. mod 109 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -202 t.kr. mod 11 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret tab selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret ved positive resultater eller tilskud fra kapitalejeren. Kapitalejeren understøtter det fremtidige likviditetsbehov.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	62.879	109.470
2 Personaleomkostninger	-5.001	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-57.129	-54.629
Andre driftsomkostninger	-185.807	0
Driftsresultat	-185.058	54.841
Andre finansielle indtægter	8.708	5.496
Nedskrivning af finansielle aktiver	-21.151	-27.827
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.251	-3.144
Resultat før skat	-200.752	29.366
4 Skat af årets resultat	-1.738	-18.502
Årets resultat	-202.490	10.864
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	10.864
Disponeret fra overført resultat	-202.490	0
Disponeret i alt	-202.490	10.864

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	6.072.972	6.127.601
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	147.500	0
7	Andre investeringsaktiver	341.627	452.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.562.099</u>	<u>6.579.601</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.562.099</u>	<u>6.579.601</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>47.052</u>	<u>60.690</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>47.052</u>	<u>60.690</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.938.213</u>	<u>217.488</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.985.265</u>	<u>278.178</u>
	Aktiver i alt	<u>9.547.364</u>	<u>6.857.779</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>-167.765</u>	<u>34.725</u>
Egenkapital i alt	<u>-127.765</u>	<u>74.725</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.502	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.623.053	6.754.441
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.738	18.502
Anden gæld	<u>39.836</u>	<u>111</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.675.129</u>	<u>6.783.054</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.675.129</u>	<u>6.783.054</u>
Passiver i alt	<u>9.547.364</u>	<u>6.857.779</u>
1 Usikkerhed om going concern		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	34.725	74.725
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-202.490</u>	<u>-202.490</u>
	<u>40.000</u>	<u>-167.765</u>	<u>-127.765</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i regnskabsåret tabt selskabskapitalen. På baggrund af forventet støtte fra kapitalejeren til dækning af det fremtidige likviditetsbehov, vurderes betingelserne for at aflægge regnskabet efter going concern-forudsætningen for at være til stede.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.902	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>99</u>	<u>0</u>
	<u>5.001</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.251</u>	<u>3.144</u>
	<u>3.251</u>	<u>3.144</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>1.738</u>	<u>18.502</u>
	<u>1.738</u>	<u>18.502</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	6.236.825	6.236.825
Tilgang i årets løb	2.862.350	0
Afgang i årets løb	<u>-2.862.350</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>6.236.825</u>	<u>6.236.825</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-109.224	-54.595
Årets afskrivninger	<u>-54.629</u>	<u>-54.629</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-163.853</u>	<u>-109.224</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>6.072.972</u>	<u>6.127.601</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>150.000</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	<u>-2.500</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-2.500</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>147.500</u>	<u>0</u>
7. Andre investeringsaktiver		
Kostpris 1. januar 2025	479.827	479.827
Afgang i årets løb	<u>-89.222</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>390.605</u>	<u>479.827</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-27.827	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-21.151</u>	<u>-27.827</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-48.978</u>	<u>-27.827</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>341.627</u>	<u>452.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedens samlede hæftelser udgør i alt 41 t.kr.

9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JGI Holdiong Vejle, CVR-nr. 29514577, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen kan ses i administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JGI Invest Vejle 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, udlejningsomkostninger 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.

Udlejningsomkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver omfatter investeringer i vin med henblik senere salg med fortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Andre investeringsaktiver opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Da det ikke er muligt pålideligt at skønne en fremtidig værdiforringelse af andre investeringsaktiverne eller muligt at fastsætte en brugstid, er restværdien fastsat lig med kostprisen, hvorfor der ikke afskrives på andre investeringsaktiver.

Tilbageførelse af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JGI Invest Vejle ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

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