



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONS-ANPARTSSELSKAB

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

JAGY Invest A/S

Søndervej 56, 2830 Virum

CVR-nr. 16 27 76 73

(33. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabs ordinære generalforsamling den 27. februar 2026

Jakob Gyldenvang
dirigent

Vadskær Krømmelbein Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Vibeholms Allé 16, 2605 Brøndby
CVR-nr. 40 68 97 45

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	9
Balance 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JAGY Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Virum, den 29. januar 2026

Direktion

Jakob Gyldenvang
direktør

Bestyrelse

Frederik Gyldenvang
formand

Helene Gyldenvang

Jakob Gyldenvang

Gustav Gyldenvang

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JAGY Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for JAGY Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Brøndby, den 2. februar 2026

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisor
mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet JAGY Invest A/S
Søndervej 56
2830 Virum

CVR-nr.: 16 27 76 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 1. juli 1992
Regnskabsår: 33. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse Frederik Gyldenvang, formand
Helene Gyldenvang
Jakob Gyldenvang
Gustav Gyldenvang

Direktion Jakob Gyldenvang, direktør

Revisor Vadsbæk Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Vibeholms Allé 16
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udøve virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.146.942, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 15.367.821.

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 JAGY Invest A/S for 2025 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 2025 er aflagt i kr.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Brugstid Restværdi

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,0-9,0%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.596.789	1.385.058
Personaleomkostninger	1	<u>-580.116</u>	<u>-562.518</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.016.673	822.540
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-116.646</u>	<u>-4.157</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		900.027	818.383
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>605.100</u>	<u>775.322</u>
Resultat før finansielle poster		1.505.127	1.593.705
Finansielle indtægter		0	25
Finansielle omkostninger		<u>-19.534</u>	<u>-16.571</u>
Resultat før skat		1.485.593	1.577.159
Skat af årets resultat	3	<u>-338.651</u>	<u>-355.417</u>
Årets resultat		<u>1.146.942</u>	<u>1.221.742</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		700.000	700.000
Overført resultat		<u>446.942</u>	<u>521.742</u>
		<u>1.146.942</u>	<u>1.221.742</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	19.215.026	18.609.926
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>980.874</u>	<u>245.261</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.195.900</u>	<u>18.855.187</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.195.900</u>	<u>18.855.187</u>
Andre tilgodehavender		<u>14</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>14</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>20.195.914</u>	<u>18.855.187</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		13.667.821	13.220.879
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
Egenkapital		<u>15.367.821</u>	<u>14.920.879</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.521.222</u>	<u>3.360.859</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.521.222</u>	<u>3.360.859</u>
Banker		894.947	125.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.113	18.746
Selskabsskat		136.288	156.200
Anden gæld		<u>256.523</u>	<u>272.928</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.306.871</u>	<u>573.449</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.306.871</u>	<u>573.449</u>
Passiver i alt		<u>20.195.914</u>	<u>18.855.187</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	13.220.879	700.000	14.920.879
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	446.942	700.000	1.146.942
Egenkapital 31. december 2025	<u>1.000.000</u>	<u>13.667.821</u>	<u>700.000</u>	<u>15.367.821</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	12.699.137	700.000	14.399.137
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	521.742	700.000	1.221.742
Egenkapital 31. december 2024	<u>1.000.000</u>	<u>13.220.879</u>	<u>700.000</u>	<u>14.920.879</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	574.312	556.812
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.804</u>	<u>5.706</u>
	<u>580.116</u>	<u>562.518</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>18.609.926</u>	<u>17.834.604</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>605.100</u>	<u>775.322</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>19.215.026</u>	<u>18.609.926</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	178.288	178.200
Årets udskudte skat	<u>160.363</u>	<u>177.217</u>
	<u>338.651</u>	<u>355.417</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>16.282.796</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>16.282.796</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	2.327.130
Årets værdireguleringer	<u>605.100</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>2.932.230</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>19.215.026</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2025 værdiansat til kr. 19.215.026, som understøttes af driften for 2025.

Afkastgraden er 8,75% (2024=8,75%) beregnet ud fra den faktiske drift i 2025.

Ejendommen består af erhvervslejemål og har primær beliggenhed i København.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 7-9%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7 % - 9 %. Det kan opgøres til 8,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>-0,50</u>	<u>0,00</u>	<u>0,50</u>
Dagsværdi	<u>20.379.573</u>	<u>19.215.026</u>	<u>18.176.378</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.164.547</u>	<u>0</u>	<u>-1.038.648</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	249.418
Tilgang i årets løb	922.259
Afgang i årets løb	<u>-70.000</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.101.677</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	4.157
Årets afskrivninger	<u>116.646</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>120.803</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>980.874</u></u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 15.860.000 i ovenstående investeringsejendom. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 15.860.000 til sikkerhed for bankgæld.