

## **JA Holding 4 ApS**

c/o Rødovre Centrum  
Rødovre Centrum 1R, 1 202  
2610 Rødovre

CVR-nr. 20 24 23 88

### **Årsrapport for 2020**

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. marts 2021

---

Jesper Andreaen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JA Holding 4 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. marts 2021

### **Direktion**

Jesper Andreasen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i JA Holding 4 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JA Holding 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores vi-den opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 26. marts 2021

CVR-nr. 33 25 68 76



Hans Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne25347

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JA Holding 4 ApS  
c/o Rødovre Centrum  
Rødovre Centrum 1R, 1 202  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 20 24 23 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 1. juli 1997

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Jesper Andreasen

### Revision

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet har til formål at investere i andre selskaber, hvis formål er udlejning og administration af indkøbscentret Rødovre Centrum.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har en større investering i udviklingsselskab, der er bogført til skønnet markedsværdi kr. 16,3 mio. Værdiansættelsen af investeringen er iht. anvendt regnskabspraksis og ledelsens skøn, men investeringerne indeholder en væsentlig risiko, hvorfor der er usikkerhed omkring værdiansættelsen.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 15.238.884, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 93.454.457.

### **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 JA Holding 4 ApS for 2020 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab består af andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JA Holding 4 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **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**

JA Holding 4 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-5.060</b>	<b>-5</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.060</b>	<b>-5</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.852.226	2.768
Finansielle indtægter	2	5.424.230	232
Finansielle omkostninger	3	-16.913	-27
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.254.483</b>	<b>2.968</b>
Skat af årets resultat	4	-15.599	-46
<b>Årets resultat</b>		<b>15.238.884</b>	<b>2.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.752.227	268
Overført resultat		7.386.657	2.654
		<b>15.238.884</b>	<b>2.922</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	71.956.178	64.281
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	16.287.255	10.963
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>88.243.433</b>	<b>75.244</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>88.243.433</b>	<b>75.244</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.839.526	0
Andre tilgodehavender		4.062.450	5.285
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.331.478	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.233.454</b>	<b>5.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>154.340</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.387.794</b>	<b>5.285</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>95.631.227</b>	<b>80.529</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		71.919.928	64.244
Overført resultat		20.934.529	13.549
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>93.454.457</b>	<b>78.293</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		862.568	1.089
Selskabsskat		598.936	396
Skyldigt sambeskatningsbidrag		712.141	748
Anden gæld		3.125	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.176.770</b>	<b>2.236</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.176.770</b>	<b>2.236</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>95.631.227</b>	<b>80.529</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi's meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	64.244.801	13.547.872	0	78.292.673
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-77.100	0	0	-77.100
Årets resultat	0	7.752.227	7.386.657	100.000	15.238.884
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>71.919.928</b>	<b>20.934.529</b>	<b>100.000</b>	<b>93.454.457</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har i regnskabsåret (2019; kr. 0) ikke haft personaleomkostninger.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	5.324.085	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.223	2
Andre finansielle indtægter	<u>86.922</u>	<u>230</u>
	<b><u>5.424.230</u></b>	<b><u>232</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.913	17
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>10</u>
	<b><u>16.913</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>15.599</u>	<u>46</u>
	<b><u>15.599</u></b>	<b><u>46</u></b>



## Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	36.250	37
Kostpris 31. december 2020	36.250	37
Værdireguleringer 1. januar 2020	64.244.801	64.287
Årets resultat	9.852.227	2.768
Udbytte modtaget	-2.100.000	-2.500
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-77.100	-311
Værdireguleringer 31. december 2020	71.919.928	64.244
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>71.956.178</b>	<b>64.281</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
JA Holding 7 ApS, A-kapitalandele	Rødovre	25%
JA Holding 8 ApS, A-kapitalandele	Rødovre	10%

## 6 Oplysning om dagsværdi

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	5.324.085	0
Dagsværdi af aktiv, ultimo	16.287.255	0

## 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har en større investering i udviklingsselskab, der er bogført til skønnet markedsværdi kr. 16,3 mio. Værdiansættelsen af investeringen er iht. anvendt regnskabspraksis og ledelsens skøn, men investeringerne indeholder en væsentlig risiko, hvorfor der er usikkerhed omkring værdiansættelsen.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i tilknyttet virksomhed.

## **Noter**

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.