

**JA Invest ApS
Klostervej 96
8680 Ry**

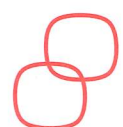
CVR-nummer: 26347858

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/5 2016



Tom Matthiesen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JA Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 9. maj 2016

Direktion



Tom Matthiesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JA Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JA Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ry, den 9. maj 2016

RevisionRy
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439


Niels Jørn Jeppesen
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JA Invest ApS
Klostervej 96
8680 Ry

CVR-nr.: 26 34 78 58
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Tom Matthiesen

Revisor

RevisionRy
Godkendt Revisionsaktieselskab
Skanderborgvej 27
8680 Ry

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JA Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Lejeindtægter investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 finansiell 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. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi metode og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen i associeret og de tilknyttede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	174.789	-45.627
Personaleomkostninger	-216.000	-25.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-41.211	-70.627
DRIFTSRESULTAT	-41.211	-70.627
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4	0
Andre finansielle indtægter	373	2.485
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.342
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-46.092
Andre finansielle omkostninger	-149.520	-77.260
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-190.362	-189.152
2 Skat af årets resultat	35.031	32.026
ÅRETS RESULTAT	-155.331	-157.126
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	98.400
Overført resultat	-256.531	-355.326
DISPONERET I ALT	-155.331	-157.126

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme.....	6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	6.500.000	6.500.000
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	5
Finansielle anlægsaktiver	0	5
ANLÆGSAKTIVER.....	6.500.000	6.500.005
Likvide beholdninger.....	462.995	459.615
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	462.995	459.615
AKTIVER.....	6.962.995	6.959.620

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.855.661	2.112.192
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	101.200	99.800
5 EGENKAPITAL.....	2.081.861	2.336.992
Hensættelse til udskudt skat.....	687.968	722.999
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	687.968	722.999
Prioritetsgæld.....	4.070.484	3.649.950
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.070.484	3.649.950
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	48.415	180.000
Anden gæld.....	74.267	69.679
Kortfristede gældsforpligtelser.....	122.682	249.679
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	4.193.166	3.899.629
PASSIVER.....	6.962.995	6.959.620
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og administration af fast ejendom, samt administration af selskaber der ejer fast ejendom.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-35.031	-32.026
	<u>-35.031</u>	<u>-32.026</u>
		Investerings-
		ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		4.111.175
Kostpris 31. december 2015		<u>4.111.175</u>
Opskrivninger, primo.....		2.388.825
Opskrivninger 31. december 2015		<u>2.388.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>6.500.000</u>

NOTER

	2015	2014
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	5	0
Tilgang i årets løb	0	5
Afgang i årets løb.....	-1	0
	4	5
Årets resultatandele.....	0	-39.668
Kapitalregulering i perioden	-4	0
Periodens opskrivning til indre værdi	0	39.668
	-4	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	5

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
5 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	2.112.192	0	-256.531	1.855.661
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	99.800	-99.800	101.200	101.200
	2.336.992	-99.800	-155.331	2.081.861

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.118.899	4.118.899	48.415	3.931.386
	<u>4.118.899</u>	<u>4.118.899</u>	<u>48.415</u>	<u>3.931.386</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.176, er der givet pant i investeringsejendommen Købmagergade 40, st. 2. 1150 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 6.500.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 20, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 20 deponeret til sikkerhed overfor ejendommens ejerforening.