

**JA Invest ApS  
Fugdalen 16  
8680 Ry**

**CVR-nummer: 26347858**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/05 2018

---

Tom Matthiesen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 18. april 2018

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 2017 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 Ethiske 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 18. april 2018

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

JA Invest ApS  
Fugdalen 16  
8680 Ry

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

**Direktion**

Tom Matthiesen

**Revisor**

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Skanderborgvej 27  
8680 Ry

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og administration af fast ejendom, samt administration af selskaber der ejer fast ejendom.

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>372.303</b>	<b>147.415</b>
2 Personaleomkostninger .....	-320.000	-316.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-14.000	-12.833
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>38.303</b>	<b>-181.418</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	-4.113	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	30.715	15.052
Andre finansielle omkostninger.....	-71.227	-49.266
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-6.322</b>	<b>-215.632</b>
Skat af årets resultat.....	135	49.691
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-6.187</b>	<b>-165.941</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103.400
Overført resultat.....	-111.987	-269.341
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-6.187</b>	<b>-165.941</b>
 Ekstraordinær udbytte efter regnskabsårets udløb.....	0	103.400

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Investeringsejendomme.....	6.500.000	6.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	43.167	57.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.543.167</b>	<b>6.557.167</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.543.167</b>	<b>6.557.167</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	691.654	665.052
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>691.654</b>	<b>665.052</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>15.783</b>	<b>201.865</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>707.437</b>	<b>866.917</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.250.604</b>	<b>7.424.084</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.474.333	1.586.320
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	105.800	103.400
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.705.133</b>	<b>1.814.720</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	638.142	638.277
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>638.142</b>	<b>638.277</b>
Prioritetsgæld.....	4.713.698	4.809.804
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.713.698</b>	<b>4.809.804</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	99.500	96.330
Anden gæld .....	94.131	64.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>193.631</b>	<b>161.283</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.907.329</b>	<b>4.971.087</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>7.250.604</b>	<b>7.424.084</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016		
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>				
Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og administration af fast ejendom, samt administration af selskaber der ejer fast ejendom.				
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget.....	1	1		
Lønninger.....	320.000	316.000		
	<b>320.000</b>	<b>316.000</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Primo</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	1.586.320	0	-111.987	1.474.333
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	103.400	-103.400	105.800	105.800
	<b>1.814.720</b>	<b>-103.400</b>	<b>-6.187</b>	<b>1.705.133</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld.....				4.423.274
				<b>4.423.274</b>

## NOTER

	2017	2016
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.913, er der givet pant i investeringsejendommen Købmagergade 40, st. 2. 1150 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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.		

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JA Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter investeringsejendomme

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

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### 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. 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **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.

### **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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tom Matthiesen

---

Som Dirigent  
På vegne af JA Invest ApS  
PID: 9208-2002-2-270513199843  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2018 kl.: 09:55:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Tom Matthiesen

---

Som Direktør  
På vegne af JA Invest ApS  
PID: 9208-2002-2-270513199843  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2018 kl.: 09:55:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Jørn Jeppesen

---

Som Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
RID: 48372946  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2018 kl.: 09:56:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 884e1cf7KuUW11007073