

**JA Invest ApS
Fugdalen 16
8680 Ry**

CVR-nummer: 26347858

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 til 31. december 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/03 2019



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 2018

Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 12. marts 2019

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 2018 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.

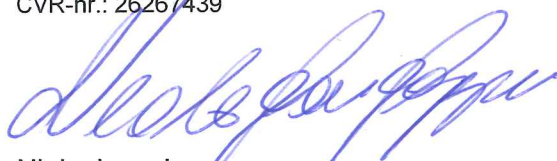
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 12. marts 2019

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
Kommune: Skanderborg
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 2018

	2018	2017
BRUTTORESULTAT	316.493	372.303
1 Personalemkostninger	-95.000	-320.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.000	-14.000
DRIFTSRESULTAT	207.493	38.303
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	106.927	-4.113
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.145	30.715
Andre finansielle omkostninger	-80.110	-71.227
RESULTAT FØR SKAT	266.455	-6.322
Skat af årets resultat	-36.221	135
ÅRETS RESULTAT	230.234	-6.187
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overført resultat	122.234	-111.987
DISPONERET I ALT	230.234	-6.187

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Investeringsejendomme.....	6.500.000	6.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	29.167	43.167
Materielle anlægsaktiver	6.529.167	6.543.167
ANLÆGSAKTIVER	6.529.167	6.543.167
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	840.726	691.654
Tilgodehavender	840.726	691.654
Likvide beholdninger	1	15.783
OMSÆTNINGSAKTIVER	840.727	707.437
AKTIVER	7.369.894	7.250.604

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.596.567	1.474.333
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	108.000	105.800
EGENKAPITAL	1.829.567	1.705.133
Hensættelse til udskudt skat	674.363	638.142
HENSATTE FORPLIGTELSER	674.363	638.142
Prioritetsgæld.....	4.617.732	4.713.698
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.617.732	4.713.698
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	99.500	99.500
Kreditinstitutter.....	74.609	0
Anden gæld	74.123	94.131
Kortfristede gældsforpligtelser	248.232	193.631
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.865.964	4.907.329
PASSIVER	7.369.894	7.250.604
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	95.000	320.000
	<u>95.000</u>	<u>320.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.813.200	4.717.232	99.500	4.323.696
	<u>4.813.200</u>	<u>4.717.232</u>	<u>99.500</u>	<u>4.323.696</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 4.817, er der givet pant i investeringsejendommen Købmagergade 40, st. 2. 1150 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 6.500.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JA Invest ApS for 2018 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investeringsejendommenes 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. 13.500 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.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.