

**JA Invest ApS  
Fugdalen 16  
8680 Ry**

**CVR-nummer: 26347858**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/03 2021

---

Tom Matthiesen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26. januar 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 26. januar 2021

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

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## 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**

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre 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 2020**

	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>433.456</b>	<b>429.941</b>
1 Personalemkostninger .....	0	-40.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-14.000	-14.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>419.456</b>	<b>375.941</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	5.684.000
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>419.456</b>	<b>6.059.941</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	35.099	33.600
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-1.864	0
Andre finansielle omkostninger.....	-48.833	-55.586
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>403.858</b>	<b>6.037.955</b>
Skat af årets resultat.....	-90.545	-1.329.087
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>313.313</b>	<b>4.708.868</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	226.000	250.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	55.300	0
Overført resultat.....	32.013	4.458.868
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>313.313</b>	<b>4.708.868</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**AKTIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Investeringsejendomme.....	12.184.000	12.184.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1.167	15.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.185.167</b>	<b>12.199.167</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.185.167</b>	<b>12.199.167</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	916.926	874.327
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>916.926</b>	<b>874.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>295.139</b>	<b>41.537</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.212.065</b>	<b>915.864</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.397.232</b>	<b>13.115.031</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**PASSIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	6.087.448	6.055.435
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	226.000	250.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>6.438.448</b>	<b>6.430.435</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	2.093.995	2.003.450
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.093.995</b>	<b>2.003.450</b>
Prioritetsgæld.....	4.404.574	4.511.056
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.404.574</b>	<b>4.511.056</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	110.000	105.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.649	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	141.264	0
Anden gæld .....	184.302	65.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>460.215</b>	<b>170.090</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.864.789</b>	<b>4.681.146</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>13.397.232</b>	<b>13.115.031</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2020	2019
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	2.900	40.000
Beskatning fri telefon .....	-2.900	0
	<u>0</u>	<u>40.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	4.616.056	4.514.574	110.000	4.088.480
	<u>4.616.056</u>	<u>4.514.574</u>	<u>110.000</u>	<u>4.088.480</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for Matt & Co ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 4.625, er der givet pant i investeringsejendommen Købmagergade 40, st. 2. 1150 København K, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 12.184.

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

Årsregnskabet for JA Invest ApS for 2020 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### 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.

#### 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.

#### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Matt & Co ApS (administrationsselskab) og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Erhvervsjendomme Afkastkrav 4,25%	12.184	100%	-2.321

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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 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.

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: 25-03-2021 kl.: 14:19:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Tom Matthiesen

---

Som Direktør  
På vegne af JA Invest ApS  
PID: 9208-2002-2-270513199843  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 14:19:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Jørn Jeppesen

---

Som Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
RID: 48372946  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 16:40:07  
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: f06cd260Z1J241995597