
JA Invest af 1.1.2014 ApS

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2018

John Harpøth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Hoved- og nøgletal 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JA Invest af 1.1.2014 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Merløse, den 15. maj 2018

Direktion

John Harpøth

Asger Roland Eriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JA Invest af 1.1.2014 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JA Invest af 1.1.2014 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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.

Holbæk, den 15. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

Selskabsoplysninger

Selskabet

JA Invest af 1.1.2014 ApS
Tåstrupvej 198
4370 Store Merløse

CVR-nr.: 35 81 38 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

John Harpøth
Asger Roland Eriksen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Resultat af ordinær primær drift	98	317	96	20
Resultat før finansielle poster	98	317	96	20
Resultat af finansielle poster	-35	-91	-47	-24
Årets resultat	49	176	37	-3
Balance				
Balancesum	1.978	1.924	1.385	1.278
Egenkapital	309	261	84	47
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	144	-260	121	0
- investeringsaktivitet	0	-600	-105	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-600	-105	0
- finansieringsaktivitet	-51	812	23	0
Årets forskydning i likvider	93	-49	39	0
Nøgletal i %				
Afkastningsgrad	5,0%	16,5%	6,9%	1,6%
Soliditetsgrad	15,6%	13,6%	6,1%	3,7%
Forrentning af egenkapital	17,2%	102,0%	56,5%	-12,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 48.791, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 309.295.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		134.712	344.378
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-37.130	-27.126
Resultat før finansielle poster		97.582	317.252
Finansielle indtægter	2	0	110
Finansielle omkostninger	3	-34.925	-91.149
Resultat før skat		62.657	226.213
Skat af årets resultat	4	-13.866	-49.736
Årets resultat		48.791	176.477

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		48.791	176.477
		48.791	176.477

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.760.292	1.797.422
Materielle anlægsaktiver	5	1.760.292	1.797.422
Anlægsaktiver		1.760.292	1.797.422
Udskudt skatteaktiv	6	21.176	12.998
Selskabsskat		0	9.296
Tilgodehavender		21.176	22.294
Likvide beholdninger		196.871	104.000
Omsætningsaktiver		218.047	126.294
Aktiver		1.978.339	1.923.716

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		259.295	210.504
Egenkapital		309.295	260.504
Gæld til realkreditinstitutter		1.144.049	1.211.570
Langfristede gældsforpligtelser		1.144.049	1.211.570
Gæld til realkreditinstitutter		64.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.125	18.876
Gæld til associerede virksomheder		156.763	150.733
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.763	150.733
Selskabsskat		18.044	0
Anden gæld		113.300	71.300
Kortfristede gældsforpligtelser		524.995	451.642
Gældsforpligtelser		1.669.044	1.663.212
Passiver		1.978.339	1.923.716
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	210.504	260.504
Årets resultat	<u>0</u>	<u>48.791</u>	<u>48.791</u>
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>259.295</u>	<u>309.295</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		48.791	176.477
Reguleringer	7	85.921	167.901
Ændring i driftskapital	8	39.249	-449.245
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		173.961	-104.867
Renteindbetalinger og lignende		0	110
Renteudbetalinger og lignende		-34.925	-91.149
Pengestrømme fra ordinær drift		139.036	-195.906
Betalt selskabsskat		5.296	-64.020
Pengestrømme fra driftsaktivitet		144.332	-259.926
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-600.260
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-600.260
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-63.521	1.271.570
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		12.060	-459.964
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-51.461	811.606
Ændring i likvider		92.871	-48.580
Likvider 1. januar		104.000	152.580
Likvider 31. december		196.871	104.000
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		196.871	104.000
Likvider 31. december		196.871	104.000

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.130	27.126
	37.130	27.126
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	110
	0	110
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	6.030	15.254
Andre finansielle omkostninger	28.895	75.895
	34.925	91.149
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.044	55.704
Årets udskudte skat	-8.178	-5.968
	13.866	49.736
5 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		1.856.503
Kostpris 31. december		1.856.503
Ned- og afskrivninger 1. januar		59.081
Årets afskrivninger		37.130
Ned- og afskrivninger 31. december		96.211
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.760.292

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
6 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-21.176	-12.998
Overført til udskudt skatteaktiv	21.176	12.998
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	21.176	12.998
Regnskabsmæssig værdi	<u>21.176</u>	<u>12.998</u>

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	0	-110
Finansielle omkostninger	34.925	91.149
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	37.130	27.126
Skat af årets resultat	13.866	49.736
	<u>85.921</u>	<u>167.901</u>

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i leverandører m.v.	39.249	-449.245
	<u>39.249</u>	<u>-449.245</u>

9 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Asger Eriksen Automobile A/S, Tølløse

John Harpøth Holding ApS, Store Merløse

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme der udlejes, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$