
JA Invest af 1.1.2014 ApS

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2019

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Merløse, den 31. maj 2019

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 2018 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 IESBA's 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.

Ringsted, den 31. maj 2019

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
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	368	98	317	96	20
Resultat før finansielle poster	368	98	317	96	20
Resultat af finansielle poster	-38	-35	-91	-47	-24
Årets resultat	257	49	176	37	-3
Balance					
Balancesum	2.235	1.978	1.924	1.385	1.278
Egenkapital	566	309	261	84	47
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	349	144	-260	121	0
- investeringsaktivitet	-84	0	-600	-105	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-84	0	-600	-105	0
- finansieringsaktivitet	-51	-51	812	23	0
Årets forskydning i likvider	214	93	-48	39	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	16,5%	5,0%	16,5%	6,9%	1,6%
Soliditetsgrad	25,3%	15,6%	13,6%	6,1%	3,7%
Forrentning af egenkapital	58,7%	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 2018 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 2018 udviser et overskud på DKK 256.759, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 566.054.

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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		414.866	134.712
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-46.901	-37.130
Resultat før finansielle poster		367.965	97.582
Finansielle omkostninger	2	-38.060	-34.925
Resultat før skat		329.905	62.657
Skat af årets resultat	3	-73.146	-13.866
Årets resultat		256.759	48.791

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	256.759	48.791
	256.759	48.791

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		1.723.162	1.760.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.979	0
Materielle anlægsaktiver	4	1.797.141	1.760.292
Anlægsaktiver		1.797.141	1.760.292
Udskudt skatteaktiv	5	26.878	21.176
Tilgodehavender		26.878	21.176
Likvide beholdninger		410.614	196.871
Omsætningsaktiver		437.492	218.047
Aktiver		2.234.633	1.978.339

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		516.054	259.295
Egenkapital		566.054	309.295
Gæld til realkreditinstitutter		1.076.368	1.144.049
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.076.368	1.144.049
Gæld til realkreditinstitutter	6	68.000	64.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.125	16.125
Gæld til associerede virksomheder		163.033	156.763
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		163.033	156.763
Selskabsskat		68.720	18.044
Anden gæld		113.300	113.300
Kortfristede gældsforpligtelser		592.211	524.995
Gældsforpligtelser		1.668.579	1.669.044
Passiver		2.234.633	1.978.339
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	259.295	309.295
Årets resultat	0	256.759	256.759
Egenkapital 31. december	50.000	516.054	566.054

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		256.759	48.791
Reguleringer	7	158.107	85.921
Ændring i driftskapital	8	0	39.249
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		414.866	173.961
Renteudbetalinger og lignende		-38.060	-34.925
Pengestrømme fra ordinær drift		376.806	139.036
Betalt selskabsskat		-28.172	5.296
Pengestrømme fra driftsaktivitet		348.634	144.332
Køb af materielle anlægsaktiver		-83.750	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-83.750	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-63.681	-63.521
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder og selskabsdeltagere		12.540	12.060
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-51.141	-51.461
Ændring i likvider		213.743	92.871
Likvider 1. januar		196.871	104.000
Likvider 31. december		410.614	196.871
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		410.614	196.871
Likvider 31. december		410.614	196.871

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	46.901	37.130
	46.901	37.130
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	6.270	6.030
Andre finansielle omkostninger	31.790	28.895
	38.060	34.925
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	78.858	22.044
Årets udskudte skat	-5.712	-8.178
	73.146	13.866
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.856.503	0
Tilgang i årets løb	0	83.750
Kostpris 31. december	1.856.503	83.750
Ned- og afskrivninger 1. januar	96.211	0
Årets afskrivninger	37.130	9.771
Ned- og afskrivninger 31. december	133.341	9.771
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.723.162	73.979

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
5 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-26.878	-21.176
Overført til udskudt skatteaktiv	26.878	21.176
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	26.878	21.176
Regnskabsmæssig værdi	<u>26.878</u>	<u>21.176</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	804.368	872.049
Mellem 1 og 5 år	272.000	272.000
Langfristet del	<u>1.076.368</u>	<u>1.144.049</u>
Inden for 1 år	<u>68.000</u>	<u>64.000</u>
	<u>1.144.368</u>	<u>1.208.049</u>

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	38.060	34.925
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	46.901	37.130
Skat af årets resultat	<u>73.146</u>	<u>13.866</u>
	<u>158.107</u>	<u>85.921</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører m.v.	0	39.249
	<u>0</u>	<u>39.249</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2018 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 2018 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

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 13.500 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel 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

9 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$