
JA Invest af 1.1.2014 ApS

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2017

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 20. juni 2017

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 2016 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 20. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor

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

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	317	96	20	0	0
Resultat før finansielle poster	317	96	20	0	0
Resultat af finansielle poster	-91	-47	-24	0	0
Årets resultat	176	37	-3	0	0
Balance					
Balancesum	1.924	1.385	1.278	0	0
Egenkapital	261	84	47	0	0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-260	121	0	0	0
- investeringsaktivitet	-600	-105	0	0	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-600	-105	0	0	0
- finansieringsaktivitet	812	23	0	0	0
Årets forskydning i likvider	-49	39	0	0	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	16,5%	6,9%	1,6%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	13,6%	6,1%	3,7%	0,0%	0,0%
Forrentning af egenkapital	102,0%	56,5%	-12,8%	0,0%	0,0%

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 2016 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 2016 udviser et overskud på DKK 176.477, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 260.504.

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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		344.378	119.177
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-27.126	-23.547
Resultat før finansielle poster		317.252	95.630
Finansielle indtægter	2	110	59
Finansielle omkostninger	3	-91.149	-46.954
Resultat før skat		226.213	48.735
Skat af årets resultat	4	-49.736	-11.913
Årets resultat		176.477	36.822

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		176.477	36.822
		176.477	36.822

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.797.422	1.224.288
Materielle anlægsaktiver	5	1.797.422	1.224.288
Anlægsaktiver		1.797.422	1.224.288
Udskudt skatteaktiv	6	12.998	7.030
Selskabsskat		9.296	980
Tilgodehavender		22.294	8.010
Likvide beholdninger		104.000	152.580
Omsætningsaktiver		126.294	160.590
Aktiver		1.923.716	1.384.878

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		210.504	34.027
Egenkapital		260.504	84.027
Gæld til realkreditinstitutter		1.211.570	0
Langfristede gældsforpligtelser		1.211.570	0
Gæld til realkreditinstitutter		60.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.876	8.750
Gæld til associerede virksomheder		150.733	610.697
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		150.733	610.104
Anden gæld		71.300	71.300
Kortfristede gældsforpligtelser		451.642	1.300.851
Gældsforpligtelser		1.663.212	1.300.851
Passiver		1.923.716	1.384.878
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	34.027	84.027
Årets resultat	0	176.477	176.477
Egenkapital 31. december	50.000	210.504	260.504

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		176.477	36.822
Reguleringer	7	167.901	82.355
Ændring i driftskapital	8	-449.245	52.215
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-104.867	171.392
Renteindbetalinger og lignende		110	59
Renteudbetalinger og lignende		-91.149	-46.954
Pengestrømme fra ordinær drift		-195.906	124.497
Betalt selskabsskat		-64.020	-3.599
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-259.926	120.898
Køb af materielle anlægsaktiver		-600.260	-105.183
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-600.260	-105.183
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		1.271.570	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-459.964	23.489
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		811.606	23.489
Ændring i likvider		-48.580	39.204
Likvider 1. januar		152.580	113.376
Likvider 31. december		104.000	152.580
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		104.000	152.580
Likvider 31. december		104.000	152.580

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	27.126	23.547
	27.126	23.547
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	110	59
	110	59
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	15.254	23.489
Andre finansielle omkostninger	75.895	23.465
	91.149	46.954
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	55.704	16.967
Årets udskudte skat	-5.968	-5.054
	49.736	11.913
5 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		1.256.243
Tilgang i årets løb		600.260
Kostpris 31. december		1.856.503
Ned- og afskrivninger 1. januar		31.955
Årets afskrivninger		27.126
Ned- og afskrivninger 31. december		59.081
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.797.422

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
6 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-12.998	-7.030
Overført til udskudt skatteaktiv	12.998	7.030
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	12.998	7.030
Regnskabsmæssig værdi	<u>12.998</u>	<u>7.030</u>

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-110	-59
Finansielle omkostninger	91.149	46.954
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	27.126	23.547
Skat af årets resultat	49.736	11.913
	<u>167.901</u>	<u>82.355</u>

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	0	6.000
Ændring i leverandører m.v.	-449.245	46.215
	<u>-449.245</u>	<u>52.215</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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2016 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 2016 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

Bruttofortjeneste

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 12.900 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 provenuet 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 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 nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 eksklusive 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

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