

---

# ***JA Invest af 1.1.2014 ApS***

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/8 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Merløse, den 21. august 2020

## 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 2019 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.

Ringsted, den 21. august 2020

**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:

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat af ordinær primær drift	334	368	98	317	96
Resultat før finansielle poster	334	368	98	317	96
Resultat af finansielle poster	-36	-38	-35	-91	-47
Årets resultat	233	257	49	176	37
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.096	2.235	1.978	1.924	1.385
Egenkapital	799	566	309	261	84
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	289	349	144	-260	121
- investeringsaktivitet	0	-84	0	-600	-105
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-84	0	-600	-105
- finansieringsaktivitet	-382	-51	-51	812	23
Årets forskydning i likvider	-93	214	93	-48	39
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	15,9%	16,5%	5,0%	16,5%	6,9%
Soliditetsgrad	38,1%	25,3%	15,6%	13,6%	6,1%
Forrentning af egenkapital	34,1%	58,7%	17,2%	102,0%	56,5%

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 2019 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 2019 udviser et overskud på DKK 232.790, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 798.844.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>387.821</b>	<b>414.866</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-53.880	-46.901
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>333.941</b>	<b>367.965</b>
Finansielle omkostninger	2	-35.520	-38.060
<b>Resultat før skat</b>		<b>298.421</b>	<b>329.905</b>
Skat af årets resultat	3	-65.631	-73.146
<b>Årets resultat</b>		<b>232.790</b>	<b>256.759</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		232.790	256.759
		<b>232.790</b>	<b>256.759</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		1.686.032	1.723.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		57.229	73.979
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.743.261</b>	<b>1.797.141</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.743.261</b>	<b>1.797.141</b>
Udskudt skatteaktiv	5	35.277	26.878
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.277</b>	<b>26.878</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>317.552</b>	<b>410.614</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>352.829</b>	<b>437.492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.096.090</b>	<b>2.234.633</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		748.844	516.054
<b>Egenkapital</b>		<b>798.844</b>	<b>566.054</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.012.524	1.076.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.012.524</b>	<b>1.076.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	68.000	68.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.750	16.125
Gæld til associerede virksomheder		3.821	163.033
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.821	163.032
Selskabsskat		60.030	68.720
Anden gæld		128.300	113.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>284.722</b>	<b>592.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.297.246</b>	<b>1.668.579</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.096.090</b>	<b>2.234.633</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## 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	516.054	566.054
Årets resultat	0	232.790	232.790
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>748.844</b>	<b>798.844</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		232.790	256.759
Reguleringer	7	155.031	158.107
Ændring i driftskapital	8	19.625	0
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>407.446</b>	<b>414.866</b>
Renteudbetalinger og lignende		-35.520	-38.060
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>371.926</b>	<b>376.806</b>
Betalt selskabsskat		-82.720	-28.172
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>289.206</b>	<b>348.634</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-83.750
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>-83.750</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-63.844	-63.681
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-318.424	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder		0	12.540
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-382.268</b>	<b>-51.141</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-93.062</b>	<b>213.743</b>
Likvider 1. januar		410.614	196.871
<b>Likvider 31. december</b>		<b>317.552</b>	<b>410.614</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		317.552	410.614
<b>Likvider 31. december</b>		<b>317.552</b>	<b>410.614</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	53.880	46.901
	<b>53.880</b>	<b>46.901</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	5.788	6.270
Andre finansielle omkostninger	29.732	31.790
	<b>35.520</b>	<b>38.060</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	74.030	78.858
Årets udskudte skat	-8.399	-5.712
	<b>65.631</b>	<b>73.146</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.856.503	83.750
Kostpris 31. december	1.856.503	83.750
Ned- og afskrivninger 1. januar	133.341	9.771
Årets afskrivninger	37.130	16.750
Ned- og afskrivninger 31. december	170.471	26.521
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.686.032</b>	<b>57.229</b>
Afskrives over	50 år	5 år

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>5 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-35.277	-26.878
Overført til udskudt skatteaktiv	35.277	26.878
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	35.277	26.878
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>35.277</u>	<u>26.878</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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	740.524	804.368
Mellem 1 og 5 år	272.000	272.000
Langfristet del	1.012.524	1.076.368
Inden for 1 år	68.000	68.000
	<u>1.080.524</u>	<u>1.144.368</u>

## 7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	35.520	38.060
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	53.880	46.901
Skat af årets resultat	65.631	73.146
	<u>155.031</u>	<u>158.107</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i leverandører m.v.	19.625	0
	<u>19.625</u>	<u>0</u>

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2019 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 2019 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 13.800 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 acontoskatte. 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 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.

## 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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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