
JA Invest af 1.1.2014 ApS

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
6 /5 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Merløse, den 6. maj 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 6. maj 2022

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:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	301	348	334	368	98
Resultat før finansielle poster	301	348	334	368	98
Resultat af finansielle poster	-20	-27	-36	-38	-35
Årets resultat	219	251	233	257	49
Balance					
Balancesum	2.374	2.217	2.096	2.235	1.978
Egenkapital	1.269	1.049	799	566	309
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	273	242	289	349	144
- investeringsaktivitet	0	-65	0	-84	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-65	0	-84	0
- finansieringsaktivitet	-67	-68	-382	-51	-51
Årets forskydning i likvider	206	108	-93	214	93
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	12,7%	15,7%	15,9%	16,5%	5,0%
Soliditetsgrad	53,5%	47,3%	38,1%	25,3%	15,6%
Forrentning af egenkapital	18,9%	27,2%	34,1%	58,7%	17,2%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 219.070, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 1.268.569.

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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021 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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		367.720	408.172
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-66.927	-59.834
Resultat før finansielle poster		300.793	348.338
Finansielle omkostninger	2	-19.831	-26.700
Resultat før skat		280.962	321.638
Skat af årets resultat	3	-61.892	-70.983
Årets resultat		219.070	250.655

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		219.070	250.655
		219.070	250.655

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		1.611.772	1.648.902
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		69.960	99.757
Materielle anlægsaktiver	4	1.681.732	1.748.659
Anlægsaktiver		1.681.732	1.748.659
Udskudt skatteaktiv	5	52.352	42.262
Selskabsskat		7.994	0
Tilgodehavender		60.346	42.262
Likvide beholdninger		631.938	425.813
Omsætningsaktiver		692.284	468.075
Aktiver		2.374.016	2.216.734

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.218.569	999.499
Egenkapital		1.268.569	1.049.499
Gæld til realkreditinstitutter		883.347	949.880
Langfristede gældsforpligtelser	6	883.347	949.880
Gæld til realkreditinstitutter	6	66.000	66.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.800	4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Selskabsskat		0	2.055
Anden gæld		128.300	128.300
Kortfristede gældsforpligtelser		222.100	217.355
Gældsforpligtelser		1.105.447	1.167.235
Passiver		2.374.016	2.216.734
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	999.499	1.049.499
Årets resultat	0	219.070	219.070
Egenkapital 31. december	50.000	1.218.569	1.268.569

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		219.070	250.655
Reguleringer	7	148.650	157.517
Ændring i driftskapital	8	6.800	-3.571
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		374.520	404.601
Renteudbetalinger og lignende		-19.831	-26.700
Pengestrømme fra ordinær drift		354.689	377.901
Betalt selskabsskat		-82.031	-135.943
Pengestrømme fra driftsaktivitet		272.658	241.958
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-65.232
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-65.232
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-66.533	-64.644
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-3.821
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-66.533	-68.465
Ændring i likvider		206.125	108.261
Likvider 1. januar		425.813	317.552
Likvider 31. december		631.938	425.813
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		631.938	425.813
Likvider 31. december		631.938	425.813

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	66.927	59.834
	66.927	59.834
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	63
Andre finansielle omkostninger	19.831	26.637
	19.831	26.700
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	72.006	77.968
Årets udskudte skat	-10.090	-6.985
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-24	0
	61.892	70.983
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.856.503	148.982
Kostpris 31. december	1.856.503	148.982
Ned- og afskrivninger 1. januar	207.601	49.225
Årets afskrivninger	37.130	29.797
Ned- og afskrivninger 31. december	244.731	79.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.611.772	69.960
Afskrives over	50 år	5 år

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
5 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-52.352	-42.262
Overført til udskudt skatteaktiv	52.352	42.262
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	52.352	42.262
Regnskabsmæssig værdi	<u>52.352</u>	<u>42.262</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	621.553	685.880
Mellem 1 og 5 år	261.794	264.000
Langfristet del	<u>883.347</u>	<u>949.880</u>
Inden for 1 år	66.000	66.000
	<u>949.347</u>	<u>1.015.880</u>

7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	19.831	26.700
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	66.927	59.834
Skat af årets resultat	61.892	70.983
	<u>148.650</u>	<u>157.517</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører m.v.	6.800	-3.571
	<u>6.800</u>	<u>-3.571</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2021 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 2021 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 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 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 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

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