
JA Invest af 1.1.2014 ApS

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2024

John Harpøth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Merløse, den 28. juni 2024

Direktion

John Harpøth
direktør

Asger Roland Eriksen
direktør

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 2023 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 revisorers 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 28. juni 2024

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:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af primær drift	346	289	301	348	334
Resultat af finansielle poster	-16	-17	-20	-27	-36
Årets resultat	257	212	219	251	233
Balance					
Balancesum	2.351	2.554	2.374	2.217	2.096
Egenkapital	1.287	1.480	1.269	1.049	799
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	360	121	242	289	349
- investeringsaktivitet	-468	0	-65	-65	-84
- finansieringsaktivitet	-66	-66	-68	-382	-51
Årets forskydning i likvider	-174	55	108	-93	214
Nøgletal					
Afkastningsgrad	14,7%	11,3%	12,7%	15,7%	15,9%
Soliditetsgrad	54,7%	57,9%	53,5%	47,3%	38,1%
Egenkapitalforrentning	18,6%	15,4%	18,9%	27,2%	34,1%

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 256.633, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.287.032.

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023 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	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		402.778	355.781
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-57.156	-66.927
Resultat før finansielle poster		345.622	288.854
Finansielle indtægter		98	0
Finansielle omkostninger	2	-15.829	-16.889
Resultat før skat		329.891	271.965
Skat af årets resultat	3	-73.258	-60.135
Årets resultat		256.633	211.830

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	250.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	-193.367	11.830
	256.633	211.830

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.537.512	1.574.642
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.137	40.163
Materielle anlægsaktiver under udførelse		206.906	0
Materielle anlægsaktiver	4	1.764.555	1.614.805
Anlægsaktiver		1.764.555	1.614.805
Aktiver bestemt for salg		0	188.804
Varebeholdninger		0	188.804
Udskudt skatteaktiv	5	73.568	63.600
Tilgodehavender		73.568	63.600
Likvide beholdninger		512.773	686.873
Omsætningsaktiver		586.341	939.277
Aktiver		2.350.896	2.554.082

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.037.032	1.230.399
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		1.287.032	1.480.399
Gæld til realkreditinstitutter		750.695	816.952
Langfristede gældsforpligtelser	6	750.695	816.952
Gæld til realkreditinstitutter	6	66.000	66.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.500	12.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Selskabsskat		47.227	33.346
Anden gæld		163.442	128.300
Kortfristede gældsforpligtelser		313.169	256.731
Gældsforpligtelser		1.063.864	1.073.683
Passiver		2.350.896	2.554.082
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.230.399	200.000	1.480.399
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-250.000	0	-250.000
Årets resultat	0	56.633	200.000	256.633
Egenkapital 31. december	50.000	1.037.032	200.000	1.287.032

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		256.633	211.830
Regulering	7	146.145	143.951
Ændring i driftskapital	8	42.557	-187.519
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		445.335	168.262
Renteindbetalinger og lignende		98	0
Renteudbetalinger og lignende		-15.829	-16.889
Pengestrømme fra ordinær drift		429.604	151.373
Betalt selskabsskat		-69.345	-30.043
Pengestrømme fra driftsaktivitet		360.259	121.330
Køb af materielle anlægsaktiver		-18.102	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		-450.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-468.102	0
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-66.257	-66.395
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-66.257	-66.395
Ændring i likvider		-174.100	54.935
Likvider 1. januar		686.873	631.938
Likvider 31. december		512.773	686.873
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		512.773	686.873
Likvider 31. december		512.773	686.873

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	57.156	66.927
	<u>57.156</u>	<u>66.927</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	15.829	16.889
	<u>15.829</u>	<u>16.889</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	83.226	71.346
Årets udskudte skat	-9.968	-11.248
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	37
	<u>73.258</u>	<u>60.135</u>

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.856.503	148.982	0
Tilgang i årets løb	0	0	18.102
Overførsler i årets løb	0	0	188.804
Kostpris 31. december	<u>1.856.503</u>	<u>148.982</u>	<u>206.906</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	281.861	108.819	0
Årets afskrivninger	37.130	20.026	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>318.991</u>	<u>128.845</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.537.512</u>	<u>20.137</u>	<u>206.906</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>	

5. Udskudt skatteaktiv

	2023	2022
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-73.568	-63.600
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>73.568</u>	<u>63.600</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>73.568</u>	<u>63.600</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>73.568</u>	<u>63.600</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
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	486.695	551.372
Mellem 1 og 5 år	264.000	265.580
Langfristet del	750.695	816.952
Inden for 1 år	66.000	66.000
	816.695	882.952
	2023	2022
	DKK	DKK
7. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-98	0
Finansielle omkostninger	15.829	16.889
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	57.156	66.927
Skat af årets resultat	73.258	60.135
	146.145	143.951
	2023	2022
	DKK	DKK
8. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	-188.804
Ændring i leverandører mv.	42.557	1.285
	42.557	-187.519
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.		

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

Resultatopgørelse

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 lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Noter til årsregnskabet

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilføj regnskabspraksis her

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser 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 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.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme 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

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital