

*JA EjendomsInvest ApS
Skovæblevej 1
6000 Kolding*

CVR-nummer: 41 45 58 61

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2022 - 30. september 2023*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. marts 2024

Anita Damgaard Nielsen
Dirigent



JA EjendomsInvest ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14

This document has esignatur Agreement-ID: 9a536cgkWxr251669297



JA EjendomsInvest ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JA EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. marts 2024

Direktion

Anita Damgaard Nielsen

Jesper Damgaard Nielsen



JA EjendomsInvest ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JA EjendomsInvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JA EjendomsInvest ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 om 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.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 27. marts 2024

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Jan Andreasen
Registreret revisor
mne34092



JA EjendomsInvest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

JA EjendomsInvest ApS
Skovæblevej 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 41 45 58 61
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Anita Damgaard Nielsen
Jesper Damgaard Nielsen

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



JA EjendomsInvest ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at udleje fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2022/23.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



JA EjendomsInvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JA EjendomsInvest ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



JA EjendomsInvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Investeringsjendomme	50 år	71,5 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



JA EjendomsInvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



JA EjendomsInvest ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT	141.157	139.089
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(14.381)	(14.381)
DRIFTSRESULTAT	126.776	124.708
Andre finansielle omkostninger	(51.984)	(55.246)
RESULTAT FØR SKAT	74.792	69.462
Skat af årets resultat.....	(16.570)	(15.272)
ÅRETS RESULTAT	58.222	54.190
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	58.222	54.190
DISPONERET I ALT	58.222	54.190



JA EjendomsInvest ApS

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023
 AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme	2.478.899	2.493.280
Materielle anlægsaktiver	2.478.899	2.493.280
ANLÆGSAKTIVER	2.478.899	2.493.280
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	7.500	7.500
Andre tilgodehavender	9.110	4.813
Udskudt skatteaktiv	8.832	5.668
Periodeafgrænsningsposter	5.415	7.024
Tilgodehavender	30.857	25.005
Likvide beholdninger	212.111	197.351
OMSÆTNINGSAKTIVER	242.968	222.356
AKTIVER	2.721.867	2.715.636



JA EjendomsInvest ApS

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	148.410	90.188
EGENKAPITAL	188.410	130.188
Prioritetsgæld	1.521.898	1.581.464
Langfristede gældsforpligtelser	1.521.898	1.581.464
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	60.000	60.903
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Selskabsskat	35.170	31.086
Anden gæld	900.516	866.967
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.373	37.528
Kortfristede gældsforpligtelser	1.011.559	1.003.984
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....	2.533.457	2.585.448
PASSIVER	2.721.867	2.715.636

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

2023

2022

1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening på t. kr. 1.593 er der givet sikkerhed i selskabets investeringsejendom hvis regnskabsmæssige værdi på balancetidspunktet udgør t.kr. 2.479.

Herudover er der ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Damgaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Damgaard Nielsen
Direktør
ID: afc90349-3327-4c44-b8ea-c7eaf7d0ca0d
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 15:26:00
Underskrevet med MitID



Anita Damgaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anita Damgaard Nielsen
Direktør
ID: 07129c74-6fd0-4191-a8e3-29077c54346a
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 17:02:46
Underskrevet med MitID



Anita Damgaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anita Damgaard Nielsen
Dirigent
ID: 07129c74-6fd0-4191-a8e3-29077c54346a
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 17:02:46
Underskrevet med MitID



Jan Andreasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Andreasen
Revisor
ID: 36643761-8c9f-4174-8317-1026142b492a
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2024 kl.: 20:10:09
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9a536c9kWxr251669297

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.