
JA Invest af 1.1.2014 ApS

Tåstrupvej 198, 4370 Store Merløse

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 35 81 38 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/6 2025

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Merløse, den 16. juni 2025

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 2024 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 16. juni 2025

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:

	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af primær drift	289	346	289	301	348
Resultat af finansielle poster	-16	-16	-17	-20	-27
Årets resultat	212	257	212	219	251
Balance					
Balancesum	2.249	2.351	2.554	2.374	2.217
Egenkapital	1.299	1.287	1.480	1.269	1.049
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	205	360	121	242	289
- investeringsaktivitet	-123	-18	0	-65	-65
- finansieringsaktivitet	-266	-516	-66	-68	-382
Årets forskydning i likvider	-184	-174	55	108	-93
Nøgletal					
Afkastningsgrad	12,9%	14,7%	11,3%	12,7%	15,7%
Soliditetsgrad	57,8%	54,7%	57,9%	53,5%	47,3%
Egenkapitalforrentning	16,4%	18,6%	15,4%	18,9%	27,2%

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 2024 udviser et overskud på DKK 212.358, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.299.390.

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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024 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	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		339.190	402.778
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-50.177	-57.156
Resultat før finansielle poster		289.013	345.622
Finansielle indtægter		1.286	98
Finansielle omkostninger	2	-17.021	-15.829
Resultat før skat		273.278	329.891
Skat af årets resultat	3	-60.920	-73.258
Årets resultat		212.358	256.633

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	250.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	212.358	-193.367
	212.358	256.633

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.500.382	1.537.512
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.090	20.137
Materielle anlægsaktiver under udførelse		329.722	206.906
Materielle anlægsaktiver	4	1.837.194	1.764.555
Anlægsaktiver		1.837.194	1.764.555
Udskudt skatteaktiv	5	82.652	73.568
Tilgodehavender		82.652	73.568
Likvide beholdninger		328.925	512.773
Omsætningsaktiver		411.577	586.341
Aktiver		2.248.771	2.350.896

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.249.390	1.037.032
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		1.299.390	1.287.032
Gæld til realkreditinstitutter		684.575	750.695
Langfristede gældsforpligtelser	6	684.575	750.695
Gæld til realkreditinstitutter	6	66.000	66.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	19.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Selskabsskat		34.006	47.227
Anden gæld		147.800	163.442
Kortfristede gældsforpligtelser		264.806	313.169
Gældsforpligtelser		949.381	1.063.864
Passiver		2.248.771	2.350.896
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	1.037.032	200.000	1.287.032
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	212.358	0	212.358
Egenkapital 31. december	50.000	1.249.390	0	1.299.390

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Årets resultat		212.358	256.633
Regulering	7	126.832	146.145
Ændring i driftskapital	8	-35.142	42.557
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		304.048	445.335
Renteindbetalinger og lignende		1.286	98
Renteudbetalinger og lignende		-17.021	-15.829
Pengestrømme fra ordinær drift		288.313	429.604
Betalt selskabsskat		-83.225	-69.345
Pengestrømme fra driftsaktivitet		205.088	360.259
Køb af materielle anlægsaktiver		-122.816	-18.102
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-122.816	-18.102
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-66.120	-66.257
Betalt udbytte		-200.000	-450.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-266.120	-516.257
Ændring i likvider		-183.848	-174.100
Likvider 1. januar		512.773	686.873
Likvider 31. december		328.925	512.773
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		328.925	512.773
Likvider 31. december		328.925	512.773

Noter til årsregnskabet

	2024	2023	
	DKK	DKK	
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	50.177	57.156	
	50.177	57.156	
	2024	2023	
	DKK	DKK	
2. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	17.021	15.829	
	17.021	15.829	
	2024	2023	
	DKK	DKK	
3. Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	70.004	83.226	
Årets udskudte skat	-9.084	-9.968	
	60.920	73.258	
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	206.906
Overførsler i årets løb	0	0	122.816
Kostpris 31. december	1.856.503	148.982	329.722
Ned- og afskrivninger 1. januar	318.991	128.845	0
Årets afskrivninger	37.130	13.047	0
Ned- og afskrivninger 31. december	356.121	141.892	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.500.382	7.090	329.722
Afskrives over	50 år	5 år	

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-82.652	-73.568
Overført til udskudt skatteaktiv	82.652	73.568
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	82.652	73.568
Regnskabsmæssig værdi	<u>82.652</u>	<u>73.568</u>

	2024	2023
	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	370.575	486.695
Mellem 1 og 5 år	314.000	264.000
Langfristet del	684.575	750.695
Inden for 1 år	66.000	66.000
	<u>750.575</u>	<u>816.695</u>

	2024	2023
	DKK	DKK
7. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.286	-98
Finansielle omkostninger	17.021	15.829
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	50.177	57.156
Skat af årets resultat	60.920	73.258
	<u>126.832</u>	<u>146.145</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
8. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i leverandører mv.	-35.142	42.557
	<u>-35.142</u>	<u>42.557</u>

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA Invest af 1.1.2014 ApS for 2024 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 2024 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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 renteomkostning 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 "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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