

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

JGA Ejendomsinvest ApS

Tranekærparken 45, 1. tv.  
8240 Risskov

ÅRSRAPPORT  
2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/12 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

CVR-nr. 14 72 55 04

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for JGA Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 13/12 2018

Direktion



Jesper Galle

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JGA Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JGA Ejendomsinvest ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er en betingelse for den fortsatte drift at der opnås ny og forbedret finansieringsaftale, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus N, den 13/12 2018

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JGA Ejendomsinvest ApS  
Tranekærparken 45, 1. tv.  
8240 Risskov

Telefon: 52 72 24 16  
E-mail: [jespergalle@hotmail.com](mailto:jespergalle@hotmail.com)

CVR-nr: 14 72 55 04  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jesper Galle

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 61  
8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For omtale af forudsætninger for den fortsatte drift henvises der til note 1.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 70 og betrages egentlig som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for JGA Ejendomsinvest ApS for 2017/18 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

Regnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Invseteringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afsatbaserede værdiansættelsesmodel.

Som følge af målig til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på ejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### 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 acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### 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.

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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	985.222	937.948
2 Personaleomkostninger	-79.009	-77.780
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>906.213</b>	<b>860.168</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.515	112.218
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	37.146
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>918.728</b>	<b>1.009.532</b>
Andre finansielle omkostninger	-829.446	-698.914
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>89.282</b>	<b>310.618</b>
Skat af årets resultat	-19.630	-67.756
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>69.652</b>	<b>242.862</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	69.652	242.862
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>69.652</b>	<b>242.862</b>

Balance 30. september  
AKTIVER

Note	2018	2017
3 Grunde og bygninger	18.190.018	18.121.527
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.190.018</b>	<b>18.121.527</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>18.190.018</b>	<b>18.121.527</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.508	10.129
Andre tilgodehavender	17.809	94.031
Udskudt skatteaktiv	0	4.840
<b>Tilgodehavender</b>	<b>29.317</b>	<b>109.000</b>
Likvide beholdninger	805.096	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>834.413</b>	<b>109.000</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>19.024.431</b>	<b>18.230.527</b>

## Balance 30. september

### PASSIVER

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	542.749	473.097
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>667.749</b>	<b>598.097</b>
Hensættelse til udskudt skat	14.790	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>14.790</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.365.159	6.847.607
Kreditinstitutter	7.056.875	8.882.755
Deposita	493.676	493.446
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.915.710</b>	<b>16.223.808</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	439.000	346.300
Kreditinstitutter	911.649	999.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.499	0
Anden gæld	56.034	47.367
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.426.182</b>	<b>1.408.622</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>18.341.892</b>	<b>17.632.430</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>19.024.431</b>	<b>18.230.527</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

2017/18      2016/17

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets løbende drift ikke genererer nok likviditet til at foretage de nuværende afdrag på gælden. Det er derfor en betingelse for den fortsatte drift at der opnås nye finansieringsaftaler med bank og kreditforening. Det bedømmes, at dette kan opnås og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	76.379	76.118
Andre omkostninger til social sikring	2.630	1.662
	<u>79.009</u>	<u>77.780</u>

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. oktober 2017	15.448.266
Årets tilgang	55.976
Afgang	0
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>15.504.242</b>
Opskrivninger 1. oktober 2017	2.673.261
Opskrivninger	12.515
<b>Opskrivninger 30. september 2018</b>	<b>2.685.776</b>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2017	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>18.190.018</b>

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmetode.

I beregningen er den anvendt en diskonteringsrente på mellem 5 og 6% og der er anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunkt for aflæggelse af årsrapporten.

	1/10 2017	Forslag til resultatdisponering	30/9 2018
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	473.097	69.652	542.749
	<b>598.097</b>	<b>69.652</b>	<b>667.749</b>

## Noter

	1/10 2017 Gæld i alt	30/9 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	7.193.907	9.804.159	439.000	8.023.000
Kreditinstitutter	8.882.755	7.056.875	0	0
Deposita	493.445	493.676	0	0
	<u>16.570.107</u>	<u>17.354.710</u>	<u>439.000</u>	<u>8.023.000</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 9.804.159 er der afgivet pant i ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommene udgør kr. 18.190.018.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut kr. 7.221.749 er der udstedt ejerpantebreve i ejendomme ialt kr. 8.170.000.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med JGA Ejendomsinvest II ApS og Lejligheden ApS.