

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Jagy Invest A/S

Søndervej 56, 2830 Virum

CVR-nr. 16 27 76 73

Årsrapport for 2018

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. 12. 2019.

Dirigent



Esben Joakim de Meza Skjernov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning	3
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2018	11
Balance pr. 31/12 2018	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Jagy Invest A/S

Søndervej 56

2830 Virum

CVR-nr.: 16 27 76 73

Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Esben Joakim de Meza Skjernov (formand)

Jakob Gyldenvang

Helene Gyldenvang

Direktion

Jakob Gyldenvang

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B

2610 Rødovre

CVR-nr.: 37 99 96 87

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at udøve virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Jagy Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Virum, den 4. februar 2019

Direktion

Jakob Gyldenvang

Bestyrelse

Jakob Gyldenvang

Helene Gyldenvang

Esben Joakim de Meza Skjernov

Bestyrelsesformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jagy Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jagy Invest A/S for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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.

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 for 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.

Fejlinformationer 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici 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.

Rødovre, den 4. februar 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr: 37 99 96 87



Allan Seiersen

statsaut. revisor

mnc28744

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I henhold til ÅRL § 32 er posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, udgifter til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne udgifter vist sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver, offentlige tilskud, leje- og licensindtægter o.l.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle og ændring af 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
---	---------

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

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 7 og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostningerne og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Småanskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.203.954	6.608.165
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>-532.968</u>	<u>-1.575.606</u>
	Resultat før afskrivninger	670.986	5.032.559
2	Afskrivninger	<u>-70.512</u>	<u>-92.818</u>
	Resultat før finansiering	600.474	4.939.741
	Renteindtægter	187.488	171.683
	Renteudgifter	<u>-93.985</u>	<u>-117.964</u>
	Resultat før skat	693.977	4.993.460
3	Beregnete skatter	<u>-168.149</u>	<u>-1.114.535</u>
	Årets resultat	<u>525.828</u>	<u>3.878.925</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	25.828	3.378.925
	Udbytte	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
		<u>525.828</u>	<u>3.878.925</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Investeringsejendomme	15.588.823 15.588.823
	Driftsmidler	342.000 603.921
4	Materielle anlægsaktiver i alt	15.930.823 16.192.744
	Anlægsaktiver i alt	15.930.823 16.192.744
	Debitorer	199.606 0
	Tilgodehavende selskabsskat	104.460 0
	Øvrige tilgodehavender	3.254.360 4.154.072
	Tilgodehavender i alt	3.558.426 4.154.072
	Kassebeholdning og indestående i bank	736 380.957
	Likvide beholdninger i alt	736 380.957
	Omsætningsaktiver i alt	3.559.162 4.535.029
	Aktiver i alt	19.489.985 20.727.773

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført til næste år	12.742.655	12.716.827
	Afsat udbytte	500.000	500.000
5	Egenkapital i alt	<u>14.242.655</u>	<u>14.216.827</u>
3	Udskudt skat	2.264.518	2.141.909
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.264.518</u>	<u>2.141.909</u>
	Bankgæld	2.636.253	3.286.838
	Kreditorer	19.552	0
	Selskabsskat	0	967.662
	Anden gæld	327.007	114.537
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.982.812</u>	<u>4.369.037</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.982.812</u>	<u>4.369.037</u>
	Passiver i alt	<u>19.489.985</u>	<u>20.727.773</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
7	Nærtstående parter		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Lønninger	528.864	1.451.705
Pension	0	41.891
Andre sociale udgifter	4.104	78.488
Andre personaleomkostninger	0	3.522
	<u>532.968</u>	<u>1.575.606</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	0	56.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	70.512	36.818
	<u>70.512</u>	<u>92.818</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	45.540	1.157.662
Udskudt skat, regulering	122.609	-43.127
	<u>168.149</u>	<u>1.114.535</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.264.518</u>	<u>2.141.909</u>

4	Anlægsaktiver	Materielle			
		Investerings- ejendomme	Drifts- midler		
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	16.282.796	630.178		
	Tilgang	0	360.000		
	Afgang	0	-630.178		
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	16.282.796	360.000		
	Afskrivninger pr. 1/1 2018	0	26.257		
	Tilbageførte afskrivninger vedr. årets afgang	0	-78.769		
	Afskrivninger i året	0	70.512		
	Afskrivninger pr. 31/12 2018	0	18.000		
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	-693.973	0		
	Opskrivninger i året	0	0		
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018	-693.973	0		
	Bogført værdi pr. 31/12 2018	15.588.823	342.000		
	Offentlig ejendomsværdi pr. 1/1 2018	24.300.000			
5	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Egenkapital pr. 1/1 2018	1.000.000	12.716.827	500.000	14.216.827
	Udbetalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
	Årets resultat	0	25.828	500.000	525.828
	Egenkapital pr. 31/12 2018	1.000.000	12.742.655	500.000	14.242.655

Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser udover dem der fremgår af årsrapporten.

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Jakob Gyldenvang	Søndervej 56, 2830 Virum	Hovedaktionær
------------------	--------------------------	---------------

Transaktioner med nærtstående parter:

Jakob Gyldenvang	Ledelsesmedlem
Esben Skjernov	Ledelsesmedlem
Helene Gyldenvang	Ledelsesmedlem

