

JGA 1 IVS

Tranekærparken 45, 1 tv
8240 Risskov

Årsrapport
1. oktober 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/01/2018

Jesper Galle
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JGA 1 IVS

Tranekærparken 45, 1 tv

8240 Risskov

Telefonnummer: 52722416

e-mailadresse: jespergalle@hotmail.com

CVR-nr: 38036076

Regnskabsår: 01/10/2016 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Danske Bank

Østervold 39-43

8900 Randers

DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for JGA 1 IVS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risdkov, den 9/1 2018

Direktion

Jesper Galle

Risdkov, den

Direktion

Jesper Mikael Galle
Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet aktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabet første regnskabsår og regnskabet betragtes som tilfredsstillende. Der er positive forventninger til fremtidig resultater også uden værdiregulering på ejendomme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet for JGA 1 IVS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår.

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 til tilflyde virksomheden, og forpligtelsen værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele til 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerende afskriven af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstag 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 paragraf 32 er visse indtægter 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 driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler,

tab debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmedvaluta, amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbytte deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat som består af året 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger 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 indkomst samt for betalt acontoskat.

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. Eventueller 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 af udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, derfor kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet og ved en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 31. dec. 2017

	Note	2016/17 kr.
Nettoomsætning	1	125.312
Eksterne omkostninger	2	-48.896
Bruttoresultat		76.416
Personaleomkostninger		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-35.535
Resultat af ordinær primær drift		40.881
Øvrige finansielle omkostninger	4	-14.024
Ordinært resultat før skat		26.857
Skat af årets resultat	5	-5.888
Årets resultat		20.969
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.969
I alt		20.969

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		708.481
Materielle aktiver i alt		708.481
Langfristede aktiver i alt		708.481
Tilgodehavende skat		7.818
Tilgodehavender i alt		7.818
Likvide beholdninger		56.808
Kortfristede aktiver i alt		64.626
Aktiver i alt		773.107

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		10.000
Overført resultat		20.969
Egenkapital i alt		30.969
Gæld til realkreditinstitutter		560.375
Skyldig selskabsskat		13.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..	6	168.057
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0
Kortfristede forpligtelser i alt		742.138
Forpligtelser i alt		742.138
Passiver i alt		773.107

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital, primo	10.000	10.000
Betalt udbytte	20.969	20.969
Egenkapital, ultimo	30.969	30.969

Der er i året løb blevet indbetalt yderligere 9.999 kr. så at IVS kapitalen nu er 10.000 kr.

Noter

1. Nettoomsætning

	2017 kr.	2016 kr.
huslejeindtægter	78.464	
Indbetaling fra grundejernes investeringsfond	46.575	
Rykkergebyr	273	
	125.312	0

2. Eksterne omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Forbrugsafgifter tomgang	335	
Ejendomsskatter	4.986	
Fællesudgifter ejerforening	28.919	
Rengøring	1.234	
Snedker - vedligeholdelse	4.800	
Kontorhold	2.497	
Gebyrer	6.125	
	48.896	0

3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	-kr.
Bygninger	35.535	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	35.535	0

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Renter Danske Bank	820	
Renter Realkredit Danmark	8.204	
Rentr ejerforeningslån	5.000	
	<hr/>	
	14.024	0
	<hr/>	

5. Skat af årets resultat

	2016/17	-
	kr.	kr.
Aktuel skat	13.706	xxxxx
Ændring af udskudt skat	-7.818	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	0	xxxxx
	<hr/>	
	5.888	xxxxx
	<hr/>	

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017	2016
	kr.	kr.
Skyldig aconto varme og vand	4.355	
Mellemregning med Lejlighed ApS	49.000	
Realkredit Danmark afdrages indenfor 1 år	19.100	
Depositum	16.848	
Forudbetalt leje	16.848	
Ejerforeningslån	61.906	
	<hr/>	
	168.057	0
	<hr/>	