

# JGA 1 IVS

Tranekærparken 45, 1 tv  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/01/2019**

---

**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: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Østervold 39-43  
8900 Randers  
DK Danmark

**Revisor** jga ejendomsinvest  
tranekærparken 45 1. tv.

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelseregningen indeholder et retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 04/01/2019

## Direktion

Jesper Mikael Galle  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende år

# 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. 13.500 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 nominal 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. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning .....	1	103.460	125.312
Eksterne omkostninger .....	2	-34.887	-48.896
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>68.573</b>	<b>76.416</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-29.526	-35.535
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>39.047</b>	<b>40.881</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-12.465	-14.024
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>26.582</b>	<b>26.857</b>
Skat af årets resultat .....	4	-7.167	-5.888
<b>Årets resultat .....</b>		<b>19.415</b>	<b>20.969</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		19.415	20.969
<b>I alt .....</b>		<b>19.415</b>	<b>20.969</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		704.111	708.481
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>704.111</b>	<b>708.481</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>704.111</b>	<b>708.481</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.755	
Tilgodehavende skat .....		14.313	7.818
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.068</b>	<b>7.818</b>
Likvide beholdninger .....		13.291	56.808
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>29.359</b>	<b>64.626</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>733.470</b>	<b>773.107</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		10.000	10.000
Overført resultat .....		40.384	20.969
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>50.384</b>	<b>30.969</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		541.378	560.375
Skyldig selskabsskat .....		13.662	13.706
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	5	128.046	168.057
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....			0
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>683.086</b>	<b>742.138</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>683.086</b>	<b>742.138</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>733.470</b>	<b>773.107</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	10.000	20.969	30.969
Årets resultat .....		19.415	19.415
Egenkapital, ultimo .....	10.000	40.384	50.384

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
huslejeindtægter	78.464	74.276
Indbetaling fra grundejernes investeringsfond	46.575	29.184
Rykkergebyr	273	0
	<b>125.312</b>	<b>103.460</b>

## 2. Eksterne omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Forbrugsafgifter tomgang	335	0
Ejendomsskatter	4.986	4.925
Fællesudgifter ejerforening	28.919	25.543
Rengøring	1.234	0
Snedker - vedligeholdelse	4.800	0
Kontorhold	2.497	54
Gebyrer	6.125	4.365
	<b>48.896</b>	<b>34.887</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter Danske Bank	820	7
Renter Realkredit Danmark	8.204	9.414
Renter ejerforeningslån	5.000	2.620
Renter skat, ej fradragsberettiget		424
	<b>14.024</b>	<b>12.465</b>

**4. Skat af årets resultat**

	<b>2016/17</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	13.706	13.666
Ændring af udskudt skat	-7.818	-6.495
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>5.888</u>	<u>7.171</u>

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

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig aconto varme og vand	4.355	3.065
Mellemregning med Lejlighed ApS	49.000	47.750
Realkredit Danmark afdrages indenfor 1 år	19.100	19.100
Depositum	16.848	16.848
Forudbetalt leje	16.848	16.848
Ejerforeningslån	61.906	24.435
	<u>168.057</u>	<u>144.894</u>