

JGA 2 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 2 IVS
Tranekærparken 45, 1 tv
8240 Risskov

Telefonnummer: 52722416
e-mailadresse: jespergalle@hotmail.com

CVR-nr: 38037161
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 2 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 resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetning indeholder et retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 04/01/2019

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår og regnskabet betragtes som tilfredsstillende. Regnskabet er positivt påvirket af en større indtægtsførsel fra grundejernes investeringsfond. 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 selskabets 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.

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne driftsomkostninger

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

de-
bitorer, 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 deklareres.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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 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 indkomst samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi

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 proventuet 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 låneoptagelsestids- punktet 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	96.454	117.188
Eksterne omkostninger	2	-37.948	-54.803
Bruttoresultat		58.506	62.385
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.000	31.294
Resultat af ordinær primær drift		28.506	93.679
Øvrige finansielle omkostninger	3	-13.520	-16.277
Ordinært resultat før skat		14.986	77.402
Skat af årets resultat	4	-6.667	-13.726
Årets resultat		8.319	63.676
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.319	63.676
I alt		8.319	63.676

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		800.915	805.759
Materielle aktiver i alt	5	800.915	805.759
Langfristede aktiver i alt		800.915	805.759
Andre tilgodehavender	6	5.415	5.600
Tilgodehavender i alt		5.415	5.600
Likvide beholdninger		19.418	42.359
Kortfristede aktiver i alt		24.833	47.959
Aktiver i alt		825.748	853.718

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		20.000	20.000
Overført resultat		71.995	63.676
Egenkapital i alt		91.995	83.676
Udskudt skat		285	3.584
Gæld til realkreditinstitutter		632.376	654.766
Langfristede forpligtelser i alt		632.661	658.350
Gæld til realkreditinstitutter		22.300	22.100
Skyldig selskabsskat		9.966	10.142
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	68.826	79.450
Kortfristede forpligtelser i alt		101.092	111.692
Forpligtelser i alt		733.753	770.042
Passiver i alt		825.748	853.718

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

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	20.000	63.676	83.676
Årets resultat		8.319	8.319
Egenkapital, ultimo	20.000	71.995	91.995

Noter

1. Nettoomsætning

	2017	2018
	kr.	kr.
Huslejeindtægter	94.500	75.704
Antennebidrag nettoindtægt	74	12
Indtægts varme og vand	1.068	0
Indbetaling fra grundejernes investeringfond	21.546	20738
	117.188	96.454

2. Eksterne omkostninger

	2017	2018
	kr.	kr.
Ejendomsskatter	6.288	5.440
Fællesudgifter	38.669	26.443
Vedligeholdelse VVS	2.448	2.372
Kontorartikler	1.067	0
Gebyrer banken	6.331	3.529
Udlejers andel af varme/vandsregnskab	0	164
	54.803	37.948

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2018
	kr.	kr.
Renter ej fradragsberettiget (skat)	0	314
Renteudgifter Realkredit	10.170	10.996
Renter ejerforeninger	5.000	2.025
Rente Danske Bank	957	
	16.277	13.520

4. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	-
Aktuel skat	10.142	9.966
Ændring af udskudt skat	3.584	-3.299
Regulering vedrørende tidligere år	0	
	<u>13.726</u>	<u>6.667</u>

5. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	774.446	0	0
Tilgang	25.155	0	0
Afgang	-0	-0	-0
Kostpris ultimo	799621	0	0
Opskrivninger primo	31.294	0	0
Årets opskrivning	-30.000	0	0
Opskrivninger ultimo	1.294	0	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-0	-0
Årets afskrivning	-0	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-0	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	800.915	0	0

6. Andre tilgodehavender

	2017 kr.	2018 kr.
Låneomkostninger	5.600	5.415
	<u>5.600</u>	<u>5.415</u>

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

	2017	2018
	kr.	kr.
Depositum lejere	16.274	16.274
Lån ejerforeningen	61.906	50.302
Leverandører	1.270	0
Forudbetalt lejere	0	300
Mellemregning lejere varme/vandregnskab	0	1.950
	79.450	68.826