

# JGA Ejendomsinvest II ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 37 53 31 73

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24-2025

---

Jens Amdi Kirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JGA Ejendomsinvest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårup, den 1. april 2025

### Direktion

Jens Amdi Kirk

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejeren i JGA Ejendomsinvest II ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JGA Ejendomsinvest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 1. april 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Sean Mogens Christensen**

registreret revisor  
mnc24773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JGA Ejendomsinvest II ApS Vestergade 72 8990 Fårup
	CVR-nr.: 37 53 31 73
	Stiftet: 9. marts 2016
	Hjemsted: Fårup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jens Amdi Kirk
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt køb og salg heraf.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet i løbet af året har været udlejning af fast ejendom men har afhændet dets sidste ejendomme, hvorefter selskabet ultimo 2024 er uden aktivitet.

Det ordinære resultat efter skat udgør -734 t.kr. mod -145 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Den ordinære drift af ejendommene har udvist overskud men der har været tab ved salg af ejendomme, hvilket har medført et underskud for året.

Ledelsen påtænker at selskabet erhverver udlejningsejendomme igen i løbet af 2025.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

- Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>84.277</b>	<b>247.353</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-300.000
Andre driftsomkostninger	-742.095	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-657.818</b>	<b>-52.647</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.556	16.939
Andre finansielle indtægter	506	0
Øvrige finansielle omkostninger	-90.072	-216.932
<b>Resultat før skat</b>	<b>-731.828</b>	<b>-252.640</b>
Skat af årets resultat	-2.178	107.250
<b>Årets resultat</b>	<b>-734.006</b>	<b>-145.390</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	0
Disponeret fra overført resultat	-1.184.006	-145.390
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-734.006</b>	<b>-145.390</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3.150.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>3.150.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.150.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.130.827	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.813</u>	<u>4.388</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.132.640</u>	<u>4.388</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.055</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.170.695</u></b>	<b><u>4.388</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.170.695</u></b>	<b><u>3.154.388</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	638.000	638.000
Overført resultat	46.542	1.230.548
Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.134.542</u></b>	<b><u>1.868.548</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	0	868.847
5 Deposita	0	87.828
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>956.675</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	18.328
Gæld til pengeinstitutter	0	43.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	40.139
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.975	162.506
Selskabsskat	2.178	11.198
Anden gæld	<u>0</u>	<u>53.948</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.153</u>	<u>329.165</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.153</u></b>	<b><u>1.285.840</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.170.695</u></b>	<b><u>3.154.388</u></b>

- 1 Særlige poster  
6 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	638.000	1.230.548	0	1.868.548
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.184.006	450.000	-734.006
	<b>638.000</b>	<b>46.542</b>	<b>450.000</b>	<b>1.134.542</b>

**Noter**

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Særlige poster</b>		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Omkostninger:		
Tab ved salg af ejendom	742.095	0
	<u>742.095</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsomkostninger	-742.095	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b>-742.095</b>	<b>0</b>
	<u>-742.095</u>	<u>0</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

**Noter**

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	2.236.886	4.602.463
Afgang i årets løb	-2.236.886	-2.365.577
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>2.236.886</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	913.114	1.047.537
Årets regulering til dagsværdi	0	-300.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-913.114	165.577
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>913.114</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>3.150.000</b>
Selskabet har afhændet dets investeringsejendomme i 2024, hvorefter selskabet pr. 31. december 2024 ikke har nogen investeringsejendomme.		
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	887.175
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-18.328
	<b>0</b>	<b>868.847</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	807.426

**Noter**

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	0	87.828
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>0</b>	<b>87.828</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	87.828

**6. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv på 518 t.kr. vedrørende kildeartstab på ejendomme. Skatteaktivet er indregnet i balancen med 0 t.kr.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets og søsterselskabers mellemværende med Sparekassen Danmark, hvis gæld pr. 31. december 2024 udgør 1.198 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Damm & Kirk A/S, CVR-nr. 13411743, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JGA Ejendomsinvest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forbrugsomkostninger, fællesomkostninger og vedligeholdelse i det omfang, omkostningerne påhviler selskabet.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg samt administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”direkte omkostninger”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JGA Ejendomsinvest II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Amdi Kirk

Direktion

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-02 11:35:29 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-04-02 12:02:51 UTC



## Jens Amdi Kirk

Dirigent

Serienummer: 8d13024e-9ae6-442c-9094-7f4d858d6f81

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-02 12:07:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter