

# JR BOLIG ApS

Lille Blødevej 1  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Carsten Thomsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JR BOLIG ApS  
Lille Blødevej 1  
3600 Frederikssund

CVR-nr: 28131216  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Handelsbanken A/S

**Revisor** KROGH & THOMSEN I/S  
Ulvehavevej 36  
7100 Vejle  
DK Danmark  
CVR-nr: 19154408  
P-enhed: 1003701975

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for JR Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 02/02/2017

## Direktion

Joakim Roy Rasmussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JR BOLIG ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JR BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

Vejle, 02/02/2017

Carsten Thomsen  
registreret revisor FSR  
KROGH & THOMSEN I/S  
CVR: 19154408

# Ledelsesberetning

## **SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER:**

Selskabets formål er udlejning og administration af egne ejendomme.

## **VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:**

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på kr. 1.649.757. Balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.102.820. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING:**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

### BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

### NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejeindtægten er forfalden.

## Balance

### EJENDOMME:

Ejendommene værdiansættes til anskaffelsessværdi med fradrag af afskrivninger.

Der er ikke foretaget værdiregulering af ejendommene, da nettolejen svarer til et årligt afkast på 6,9%.

Særlige installationer afskrives over 25 år.

### TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender er indregnet til nominel beløb.

### PRIORITETSLÅN:

Prioritetslån er optaget til pantebrevsrestgælden.

### ANDEN GÆLD:

Anden gæld - øvrige gældsposter - er medregnet med de nominelle beløb.

### SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet af årets resultat reguleret for skattemæssige reservationer. Der er afsat eventuel skat af skattemæssige reservationer med 22%.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.544.811</b>	<b>3.279.530</b>
Personaleomkostninger .....	1	-284.667	-283.683
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-179.464	-179.400
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.080.680</b>	<b>2.816.447</b>
Andre finansielle indtægter .....		7.500	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-942.628	-750.026
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.145.552</b>	<b>2.066.421</b>
Skat af årets resultat .....	3	-495.795	-495.104
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.649.757</b>	<b>1.571.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		800.000	0
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		600.000	1.000.000
Overført resultat .....		249.757	571.317
<b>I alt .....</b>		<b>1.649.757</b>	<b>1.571.317</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		49.242.136	49.421.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>49.242.136</b>	<b>49.421.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>49.242.136</b>	<b>49.421.600</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		21.123	20.462
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.123</b>	<b>20.462</b>
Likvide beholdninger .....		0	29.484
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>21.123</b>	<b>49.946</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>49.263.259</b>	<b>49.471.546</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		5.177.820	4.928.063
Forslag til udbytte .....		800.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.102.820</b>	<b>5.053.063</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		195.000	225.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>195.000</b>	<b>225.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		41.038.903	40.697.997
Deposita .....		950.098	975.661
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>41.989.001</b>	<b>41.673.658</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		260.900	354.000
Gæld til banker .....		1.147	0
Skyldig selskabsskat .....		6.000	505.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		708.391	1.660.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>976.438</b>	<b>2.519.825</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>42.965.439</b>	<b>44.193.483</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>49.263.259</b>	<b>49.471.546</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	4.928.063	0	5.053.063
Betalt udbytte .....	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat .....	0	249.757	1.400.000	1.649.757
Egenkapital, ultimo .....	125.000	5.177.820	800.000	6.102.820

RR Byg ApS, Frederikssund ejer over 5% af selskabskapitalen.

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Lønninger	284.647	284
Sociale omkostninger	20	0
	<u>284.667</u>	<u>284</u>

Selskabet har 2 ansatte.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Særlige installationer	179.464	179
	<u>179.464</u>	<u>179</u>

## 3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 1.024.795 i selskabsskat.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>tkr.</b>
Skat af årets indkomst	531.000	505
Eventualskat - hensættelse	-30.000	-5
Regulering tidligere år	-5.205	-5
	<u>495.795</u>	<u>495</u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetslån	41.051.997	41.299.803	260.900	39.734.000
	<b>41.051.997</b>	<b>41.299.803</b>	<b>260.900</b>	<b>39.734.000</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for realkredit er der afgivet pantebreve med sikkerhed i ejendommene.

##### Øvrige forpligtelser:

Til sikkerhed for anden gæld i RR Byg ApS er der indlagt ejerpantebreve på kr. 7.6 mio. med sikkerhed i ejendommen. Dette ejerpantebrev er sekundært afgivet til sikkerhed for RR Byg ApS' bankengagement.

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskab. Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabsskat.