

JRT BOLIG FREDERICIA ApS

Bertel Bruuns Vej 3
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2019

Peter Rødberg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JRT BOLIG FREDERICIA ApS Bertel Bruuns Vej 3 7000 Fredericia
	CVR-nr: 29926069 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding
Revisor	MP REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Lumbyesvej 27B 7000 Fredericia DK Danmark CVR-nr: 14119507 P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for JRT Bolig Fredericia ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Fredericia, den 08/05/2019

Direktion

Peter Rødberg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JRT Bolig Fredericia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JRT Bolig Fredericia ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 08/05/2019

M. Petersen , mne9642

statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling og handel med ejendomme samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsvise andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter fuld eliminering af eventuelle interne avancer og tab.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med eventuelle skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris tillagt reoverings- og finansieringsomkostninger i ombygningsperioden. Efter endt reovering måles ejendommen til seneste eksterne vurdering. Eventuelle opskrivninger i forbindelse hermed, indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen incl. opskrivninger med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger (udlejningsejendomme til beboelse)	100 år	50%

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 13.500, udgiftsføres straks.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed omfatter anparter i tilknyttet virksomhed. Anparterne værdiansættes efter equity-metoden, hvilket indebærer, at anparterne optages i balancen til den forholds-mæssige andel af deres indre værdi, og at selskabernes andele af resultatet medtages i resultatopgørelsen.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises under egenkapitalen i "Reserve for nettopskrivning af kapitalandele" i det omfang, at den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessummen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Udskudt skatteaktiv

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.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen. Gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til statusdagens kurs. skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne huslejeindbetalinger som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		163.391	206.351
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.248	-23.248
Resultat af ordinær primær drift		140.143	183.103
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		119.654	90.630
Øvrige finansielle omkostninger		-53.671	-87.145
Ordinært resultat før skat		206.126	186.588
Skat af årets resultat	1	-19.024	-21.110
Årets resultat		187.102	165.478
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		119.654	
Overført resultat		67.448	
I alt		187.102	

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		5.315.700	4.877.008
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.315.700	4.877.008
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.765.933	1.014.580
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	1.765.933	1.014.580
Anlægsaktiver i alt		7.081.633	5.891.588
Andre tilgodehavender		51.577	46.817
Tilgodehavender i alt		51.577	46.817
Likvide beholdninger		35	35.019
Omsætningsaktiver i alt		51.612	81.836
Aktiver i alt		7.133.245	5.973.424

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.117.878	757.565
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		1.581.933	830.580
Overført resultat		-2.557	-70.005
Egenkapital i alt		2.822.254	1.643.140
Hensættelse til udskudt skat		291.136	191.363
Hensatte forpligtelser i alt		291.136	191.363
Gæld til realkreditinstitutter		3.277.644	3.458.658
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.277.644	3.458.658
Gæld til realkreditinstitutter		179.799	183.068
Gæld til banker		85.555	40.638
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		133.260	57.183
Skyldig selskabsskat		20.878	2.710
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		318.619	386.564
Periodeafgrænsningsposter		4.100	10.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		742.211	680.263
Gældsforpligtelser i alt		4.019.855	4.138.921
Passiver i alt		7.133.245	5.973.424

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	757.565	830.580	-70.005	1.643.140
Værdireguleringer af egenkapitalen .		360.313	631.699		992.012
Årets resultat			119.654	67.448	187.102
Egenkapital, ultimo	125.000	1.117.878	1.581.933	-2.557	2.822.254

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	20.878	19.375
Regulering af udskudt skat	-1.854	1.735
	<u>19.024</u>	<u>21.110</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	<u>4.076.741</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.076.741</u>
Opskrivninger primo	971.237
Årets tilgang	461.940
Opskrivninger ultimo	<u>1.433.177</u>
Afskrivning primo	170.970
Årets afskrivning	23.248
Afskrivning ultimo	<u>-194.218</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.315.700</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttet virksomhed kr.
Anskaffelsessum primo	184.000
Anskaffelsessum ultimo	184.000
Værdireguleringer primo	830.580
Årets resultat	119.654
Egenkapitalregulering	631.699
Værdireguleringer ultimo	1.581.933
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.765.933

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2018 Gæld i alt kr.	31/12 2018 Gæld i alt kr.	Afdrag 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	3.641.726	3.457.443	179.799	2.560.293

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Rødberg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabs-skattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncernens skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Rødberg Holding ApS.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitut på kr. 3.457.443 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi er pr. 31/12 2018 kr. 5.315.700.

Selskabet har til sikkerhed for pengeinstitut udstedt ejerantebrev på kr. 250.000, der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi er pr. 31/12 2018 kr. 1.900.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0