

# **JRT BOLIG FREDERICIA ApS**

Bertel Bruuns Vej 3  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/06/2018**

---

**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 .....	9
-------------------------	---

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JRT BOLIG FREDERICIA ApS Bertel Bruuns Vej 3 7000 Fredericia
	CVR-nr: 29926069 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding
<b>Revisor</b>	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 18/06/2018

**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 2017 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, 18/06/2018

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 renoverings- og finansieringsomkostninger i ombyg-ningsperioden. Efter endt renovering 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. 13.200, udgiftsføres straks.

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

### 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises under egenkapitalen i "Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele" i det omfang, at den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffel-sessummen.

### 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.

### 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.

### Gældsforpligtelser

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



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>206.351</b>	<b>179.960</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-23.248	-23.248
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>183.103</b>	<b>156.712</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		90.630	-16.468
Andre finansielle indtægter .....		0	4.654
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-87.145	-80.351
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>186.588</b>	<b>64.547</b>
Skat af årets resultat .....	2	-21.110	-17.822
<b>Årets resultat .....</b>		<b>165.478</b>	<b>46.725</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		90.630	
Overført resultat .....		74.848	
<b>I alt .....</b>		<b>165.478</b>	

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		4.877.008	4.900.256
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.877.008</b>	<b>4.900.256</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		1.014.580	923.950
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.014.580</b>	<b>923.950</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.891.588</b>	<b>5.824.206</b>
Udsudte skatteaktiver .....		0	16.665
Andre tilgodehavender .....		46.817	707
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>46.817</b>	<b>17.372</b>
Likvide beholdninger .....		35.019	10.603
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>81.836</b>	<b>27.975</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.973.424</b>	<b>5.852.181</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		757.565	757.565
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		830.580	739.950
Overført resultat .....		-70.005	-144.853
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.643.140</b>	<b>1.477.662</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		191.363	189.628
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>191.363</b>	<b>189.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.458.658	3.621.176
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.458.658</b>	<b>3.621.176</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		183.068	135.856
Gæld til banker .....		40.638	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		57.183	49.834
Skyldig selskabsskat .....		2.710	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		386.564	378.025
Periodeafgrænsningsposter .....		10.100	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>680.263</b>	<b>563.715</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.138.921</b>	<b>4.184.891</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.973.424</b>	<b>5.852.181</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	757.565	739.950	-144.853	1.477.662
Årets resultat .....			90.630	74.848	165.478
Egenkapital, ultimo .....	125.000	757.565	830.580	-70.005	1.643.140

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Renteudgifter, associerede virksomheder	0	4.672
Øvrige rentekomkostninger	87.145	75.679
	<u>87.145</u>	<u>80.351</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	19.375	22.792
Regulering af udskudt skat	1.735	-4.970
	<u>21.110</u>	<u>17.822</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	<u>4.076.741</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b><u>4.076.741</u></b>
Opskrivninger primo	<u>971.237</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>971.237</u></b>
Afskrivning primo	147.722
Årets afskrivning	<u>23.248</u>
<b>Afskrivning ultimo</b>	<b><u>-170.970</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.877.008</u></b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttet virksomhed kr.</b>
Anskaffelsessum primo	184.000
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>184.000</b>
Værdireguleringer primo	739.950
Årets resultat	90.630
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>830.580</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.014.580</b>

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
MPT Invest ApS, Fredericia	100%

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2017 Gæld i alt kr.	31/12 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	<b>3.757.032</b>	<b>3.641.726</b>	<b>183.068</b>	<b>2.746.452</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Rødberg Holding ApS som administrationsselskab. 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.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitut på kr. 3.641.726 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi er pr. 31/12 2017 kr. 4.877.008.

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 2017 kr. 1.444.448.