

JRT BOLIG FREDERICIA ApS

Bertel Bruuns Vej 3
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

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

Virksomheden	JRT BOLIG FREDERICIA ApS Bertel Bruuns Vej 3 7000 Fredericia
	CVR-nr: 29926069 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24/05/2017

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 2016 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, 24/05/2017

M. Petersen
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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og 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.

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.

Balance

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris tillagt reoverings- og finansieringsomkostninger i ombyg-ningsperioden. 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. 12.900, udgiftsføres straks.

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

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed omfatter anparter i tilknyttet virksomhed. Anparterne værdi-ansættes 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 resultatopgø-relsen.

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 konsta-teres, 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		179.960	114.561
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.248	-23.248
Resultat af ordinær primær drift		156.712	91.313
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-16.468	54.521
Andre finansielle indtægter		4.654	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-80.351	-96.856
Ordinært resultat før skat		64.547	48.978
Skat af årets resultat	2	-17.822	610
Årets resultat		46.725	49.588
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-16.468	
Overført resultat		63.193	
I alt		46.725	

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		4.900.256	4.923.504
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.900.256	4.923.504
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		923.950	940.418
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	923.950	940.418
Anlægsaktiver i alt		5.824.206	5.863.922
Udskudte skatteaktiver		16.665	39.458
Andre tilgodehavender		707	2.582
Tilgodehavender i alt		17.372	42.040
Likvide beholdninger		10.603	32.316
Omsætningsaktiver i alt		27.975	74.356
Aktiver i alt		5.852.181	5.938.278

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		757.565	757.565
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		739.950	756.418
Overført resultat		-144.853	-208.046
Egenkapital i alt		1.477.662	1.430.937
Hensættelse til udskudt skat		189.628	194.598
Hensatte forpligtelser i alt		189.628	194.598
Gæld til realkreditinstitutter		3.621.176	3.761.693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.621.176	3.761.693
Gæld til realkreditinstitutter		135.856	8.433
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		82.829	191.256
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		345.030	351.361
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		563.715	551.050
Gældsforpligtelser i alt		4.184.891	4.312.743
Passiver i alt		5.852.181	5.938.278

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	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	756.418	-208.046	1.430.937
Årets resultat			-16.468	63.193	46.725
Egenkapital, ultimo	125.000	757.565	739.950	-144.853	1.477.662

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renteudgifter, associerede virksomheder	4.672	8.238
Øvrige renteudgifter	75.679	88.618
	<u>80.351</u>	<u>96.856</u>

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	22.792	4.657
Regulering af skatteaktiv	0	-297
Regulering af udskudt skat	-4.970	-4.970
	<u>17.822</u>	<u>-610</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	<u>4.076.741</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.076.741</u>
Opskrivninger primo	<u>971.237</u>
Opskrivninger ultimo	<u>971.237</u>
Afskrivning primo	124.474
Årets afskrivning	<u>23.248</u>
Afskrivning ultimo	<u>-147.722</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.900.256</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttet virksomhed kr.
Anskaffelsessum primo	184.000
Anskaffelsessum ultimo	184.000
Værdireguleringer primo	756.418
Årets resultat	-16.468
Værdireguleringer ultimo	739.950
Regnskabsmæssig værdi ultimo	923.950

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
MPT Invest ApS, Fredericia	100%

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2016 Gæld i alt kr.	31/12 2016 Gæld i alt kr.	Afdrag 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	3.770.126	3.757.032	135.856	2.988.056
	3.770.126	3.757.032	135.856	2.988.056

6. 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 Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitut på kr. 3.757.032 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi er pr. 31/12 2016 kr. 4.900.256.

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 2016 kr. 1.450.836.