

RJA INVEST ApS

Sandagervej 10
7400 Herning

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/08/2016

Rasmus Jacobsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	RJA INVEST ApS Sandagervej 10 7400 Herning
	CVR-nr: 33381662
	Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Østergade 11 8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 – 30. juni 2016 for RJA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14/08/2016

Direktion

Rasmus Jacobsen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Herning, den 14. august 2016

Rasmus Jacobsen
Dirigent

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab, drive udlejning af fast ejendom, samt andet dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget/udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Grunde & bygninger	60 år	70 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		546.548	597.276
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.260	0
Resultat af ordinær primær drift		501.288	597.276
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		328.441	290.273
Andre finansielle indtægter		2.045	8.027
Øvrige finansielle omkostninger		-154.262	-241.735
Ordinært resultat før skat		677.512	653.841
Skat af årets resultat	1	-76.795	-85.439
Årets resultat		600.717	568.402
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		82.948	233.878
Overført resultat		517.769	334.524
I alt		600.717	568.402

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		8.416.155	8.330.790
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.416.155	8.330.790
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		973.222	890.273
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	973.222	890.273
Anlægsaktiver i alt		9.389.377	9.221.063
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.800	13.640
Udskudte skatteaktiver		9.958	0
Andre tilgodehavender		5.717	12.024
Tilgodehavender i alt		22.475	25.664
Likvide beholdninger		4.747	15.419
Omsætningsaktiver i alt		27.222	41.083
Aktiver i alt		9.416.599	9.262.146

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		700.000	700.000
Andre reserver		373.221	290.273
Overført resultat		1.352.131	834.362
Egenkapital i alt	4	2.425.352	1.824.635
Gæld til realkreditinstitutter		5.877.756	5.975.564
Gæld til banker		295.443	402.159
Deposita		195.272	178.172
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.368.471	6.555.895
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til banker		120.000	120.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		25.000	370.584
Skyldig selskabsskat		236.081	122.033
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		64.195	7.499
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.500	161.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		622.776	881.616
Gældsforpligtelser i alt		6.991.247	7.437.511
Passiver i alt		9.416.599	9.262.146

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	86.753	85.439
Ændring af udskudt skat	-9.958	0
	<u>76.795</u>	<u>85.439</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.330.790
Tilgang	130.625
Kostpris ultimo	<u>8.461.415</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	45.260
Af- og nedskrivning ultimo	<u>45.260</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.416.155</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	600.000
Kostpris ultimo	600.000
Nettoopskrivninger primo	290.373
Andel i årets resultat	328.441
Udloddet udbytte	-245.492
Nettoopskrivninger ultimo	373.222
Regnskabsmæssig værdi ultimo	973.222

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
RJC ApS, Herning	100%	95.072	45.072
RJA ApS, Herning	100%	239.231	189.231
RJE ApS, Herning	100%	638.919	94.138
		973.222	328.441

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	700.000	290.373	834.362	1.824.635
Årets resultat	0	82.948	517.769	600.717
Egenkapital ultimo	700.000	373.221	1.352.131	2.425.352

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.977.756	100.000	5.877.756	5.477.756
Pengeinstitutter	415.443	120.000	295.443	0
Deposita	195.272	0	195.272	195.272
	6.588.471	220.000	6.368.471	5.673.028

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 5.978 er der udstedt pantebreve t.kr. 6.480 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 8.416.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet t.kr. 415 er der udstedt et pantebrev t.kr. 800 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 8.416.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Rasmus Jacobsen
Frisenborgparken 116
7430 Ikast