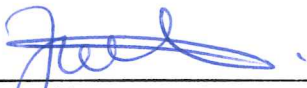


JR Estate ApS  
Haardalen 59  
8680 Ry

CVR-nummer: 36421649

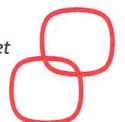
**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/12 2018



---

Janne Rasmussen  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter .....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for JR Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 14/12 2018

Direktion



Janne Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i JR Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JR Estate ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Ry, den 14 / 12 2018

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439



Ole M. Mikkelsen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne6353

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme. Derudover købes der ejendomme op med videresalg for øje.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>154.353</b>	<b>436.859</b>
1 Personalemkostninger .....	-18.000	-6.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-41.685	-38.217
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>94.668</b>	<b>392.642</b>
Andre finansielle indtægter .....	4.780	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-39.315	-28.881
Andre finansielle omkostninger .....	-120.065	-81.757
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-59.932</b>	<b>282.004</b>
Skat af årets resultat .....	4.666	-70.531
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-55.266</b>	<b>211.473</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-55.266	211.473
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-55.266</b>	<b>211.473</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**  
**AKTIVER**

	2018	2017
Grunde og bygninger .....	5.282.528	3.835.185
Produktionsanlæg og maskiner.....	13.871	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.296.399</b>	<b>3.835.185</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>5.296.399</b>	<b>3.835.185</b>
Aktiver bestemt for salg .....	75.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	5.438.000
Andre tilgodehavender.....	25.899	16.339
Udskudt skatteaktiv.....	4.666	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>30.565</b>	<b>5.454.339</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>600.000</b>	<b>15.486</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>705.565</b>	<b>5.469.825</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.001.964</b>	<b>9.305.010</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**  
**PASSIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	2.012.405	1.067.671
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.062.405</b>	<b>1.117.671</b>
Prioritetsgæld .....	2.219.797	2.308.029
Deposita .....	25.200	25.200
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.244.997</b>	<b>2.333.229</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	85.511	81.083
Kreditinstitutter.....	1.541.292	4.474.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.000	22.536
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	32.639	1.229.882
Selskabsskat .....	0	43.442
Anden gæld .....	15.120	2.964
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.694.562</b>	<b>5.854.110</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.939.559</b>	<b>8.187.339</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.001.964</b>	<b>9.305.010</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.



## NOTER

	2017/18	2016/17
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	18.000	6.000
	<u>18.000</u>	<u>6.000</u>

	Primo	Koncerntil- skud	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat.....	1.067.671	1.000.000	-55.266	2.012.405
	<u>1.117.671</u>	<u>1.000.000</u>	<u>-55.266</u>	<u>2.062.405</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.389.112	2.305.308	85.511	1.924.301
Deposita .....	25.200	25.200	0	0
	<u>2.414.312</u>	<u>2.330.508</u>	<u>85.511</u>	<u>1.924.301</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Med henblik på videresalg har selskabet indgået købsaftale på 3 beboelsesejendomme. Selskabet har stillet bankgaranti for betaling af restkøbesummen på kr. 7.710.000.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for JR Equity ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JR Estate ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Derudover indgår salgspriser på handel med ejendomme, når købskontrakterne er indgået.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Omkostninger til ejendomme**

Omkostninger til ejendomme omfatter købspriser samt handelsomkostninger for de ejendomme som er indtægtsført under omsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **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.

#### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JR Equity ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	2.000.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris eller genvindingsværdi såfremt denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.