

JR Ejendomsinvest ApS

Højvangsvej 19
8260 Viby J
CVR-nr. 39097125

Årsrapport 19.11.2017 - 31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.06.2019

Dirigent

Navn: Jens Møller Boeriis

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JR Ejendomsinvest ApS
Højvangsvej 19
8260 Viby J

CVR-nr.: 39097125
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 19.11.2017 - 31.12.2018

Direktion

Ronni Raunsmed, direktør
Jens Møller Boeriis, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19.11.2017 - 31.12.2018 for JR Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 19.11.2017 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 19.11.2017 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 05.06.2019

Direktion

Ronni Raunsmø
direktør

Jens Møller Boeriis
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JR Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JR Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 19.11.2017 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 05.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jes Rotbøl Primdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42811

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ombygning- samt køb og salg af fast ejendom, og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 19.11.2017.

Ledelsen anser selskabets første regnskabsår for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		436.206
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(121.738)</u>
Resultat før skat		314.468
Skat af årets resultat	3	<u>(72.424)</u>
Årets resultat		<u>242.044</u>
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		224.000
Overført resultat		<u>18.044</u>
		<u>242.044</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		3.938.159
Varebeholdninger	4	<u>3.938.159</u>
Andre tilgodehavender		30.958
Tilgodehavender		<u>30.958</u>
Likvide beholdninger		<u>4.108</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.973.225</u>
Aktiver		<u>3.973.225</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		18.044
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>224.000</u>
Egenkapital		<u>292.044</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.362.891</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.362.891</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	8.900
Bankgæld		66.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.303
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		149.108
Skyldig selskabsskat		<u>72.424</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>318.290</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.681.181</u>
Passiver		<u>3.973.225</u>
Personaleomkostninger	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	0	18.044	224.000	242.044
Egenkapital ultimo	50.000	18.044	224.000	292.044

Noter

	2017/18
1. Personaleomkostninger	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

	2017/18
	kr.
2. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	40.563
Øvrige finansielle omkostninger	81.175
	121.738

	2017/18
	kr.
3. Skat af årets resultat	
Aktuel skat	72.424
	72.424

4. Varebeholdninger
Varebeholdninger består af handelsejendomme.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8.900	3.362.891	3.347.304
	8.900	3.362.891	3.347.304

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 125 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.938 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Selskabet er stiftet den 19.11.2017, hvorfor regnskabet er aflagt for perioden 19.11.2017 – 31.12.2018.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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 regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger samt øvrige administrationsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.