



JR Ejendomsinvest ApS

Højvangsvej 19
8260 Viby J
CVR-nr. 39097125

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.07.2020

Jens Møller Boeriis
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JR Ejendomsinvest ApS
Højvangsvej 19
8260 Viby J

CVR-nr.: 39097125
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Jens Møller Boeriis, direktør
Ronni Raunsmmed, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 14.07.2020

Direktion

Jens Møller Boeriis
direktør

Ronni Raunsmed
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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 14.07.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jes Rotbøl Primdahl

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42811

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og er dermed omfattet af de danske kapitaltabsregler i selskabslovens § 119. Kapitalen er reetableret i 2020 ved fremtidig indtjening.

Nærværende regnskab omfatter perioden 01.01.2019 – 31.12.2019 mod sidste års regnskab, der omfatter perioden 19.11.2017 – 31.12.2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(100.323)	436.206
Andre finansielle omkostninger	1	(56.208)	(121.738)
Resultat før skat		(156.531)	314.468
Skat af årets resultat	2	(77.003)	(72.424)
Årets resultat		(233.534)	242.044
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	224.000
Overført resultat		(233.534)	18.044
Resultatdisponering		(233.534)	242.044

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		4.182.699	3.938.159
Varebeholdninger		4.182.699	3.938.159
Andre tilgodehavender		9.220	30.958
Tilgodehavender		9.220	30.958
Likvide beholdninger		6.839	4.108
Omsætningsaktiver		4.198.758	3.973.225
Aktiver		4.198.758	3.973.225

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(215.490)	18.044
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	224.000
Egenkapital		(165.490)	292.044
Gæld til realkreditinstitutter		3.353.098	3.362.891
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.353.098	3.362.891
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	8.300	8.900
Bankgæld		277.101	66.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.719	21.303
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		575.037	149.108
Skyldig selskabsskat		74.976	72.424
Anden gæld		17	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.011.150	318.290
Gældsforpligtelser		4.364.248	3.681.181
Passiver		4.198.758	3.973.225
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	18.044	224.000	292.044
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(224.000)	(224.000)
Årets resultat	0	(233.534)	0	(233.534)
Egenkapital ultimo	50.000	(215.490)	0	(165.490)

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	52.154	40.563
Øvrige finansielle omkostninger	4.054	81.175
	56.208	121.738

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	74.976	72.424
Regulering vedrørende tidligere år	2.027	0
	77.003	72.424

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.300	8.900	3.353.098	3.339.140
	8.300	8.900	3.353.098	3.339.140

4 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 4.183 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet den 19.11.2017. Nærværende regnskab omfatter således perioden 01.01.2019 – 31.12.2019 mod sidste års regnskab, der omfatter 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.

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 mv.

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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi 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 kontante beholdninger og 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.

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.

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.