

svaneke revision

**JRA Ejendomme ApS
Limensgaden 17
3720 Aakirkeby
CVR-nr.: 49 88 19 16**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

(40. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2016

Jan Rasch-Andersen
Dirigent

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JRA Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Aakirkeby, den / 2016

Direktion

Jan Rasch-Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JRA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JRA Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 revisorer's 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.

Svaneke, den / 2016

Svaneke Revision

CVR-nr.: 13339287

Michael Kuhre

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JRA Ejendomme ApS Limensgaden 17 3720 Aakirkeby
	Telefon: 20 49 33 36 E-mail: info@ejendomsservice-bornholm.dk
	CVR-nr.: 49 88 19 16 Stiftet: 18. februar 1976 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Rasch-Andersen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
Revisor	Svaneke Revision Borgergade 3 3740 Svaneke
Ejerforhold	Rasch-Andersen Ejendomme ApS, Limensgaden 17, 3720 Aakirkeby

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i at erhverve, istandsætte og udleje samt administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 115.234, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 4.405.289 og en egenkapital på kr. 1.207.682.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Det påtænkes, at selskabet efter statusdag skal fusioneres med Rasch-Andersen Ejendomme ApS og Ejendomsselskabet JRA ApS. I fusionen er Rasch-Andersen Ejendomme ApS fortsættende selskab. Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JRA Ejendomme ApS for 2015 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.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoresultat på ejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Regnskabsmæssige skøn er indregnet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
BRUTTORESULTAT	208.134	227.807
Andre driftsomkostninger.....	0	-5.825
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	208.134	221.982
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	13.591	557.000
DRIFTSRESULTAT	221.725	778.982
Andre finansielle indtægter.....	0	273
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.000	-5.521
Andre finansielle omkostninger	-68.447	-67.654
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	150.278	706.080
1 Skat af årets resultat.....	-35.044	-158.928
ÅRETS RESULTAT	115.234	547.152
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	115.234	547.152
DISPONERET IALT	115.234	547.152

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Investeringsejendomme	4.239.000	4.115.000
Materielle anlægsaktiver	4.239.000	4.115.000
ANLÆGSAKTIVER	4.239.000	4.115.000
Andre tilgodehavender	46.472	66.817
Tilgodehavender	46.472	66.817
Likvide beholdninger	119.817	69.404
OMSÆTNINGSAKTIVER	166.289	136.221
AKTIVER	4.405.289	4.251.221

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.082.682	967.448
2 EGENKAPITAL	1.207.682	1.092.448
Hensættelse til udskudt skat	229.459	226.469
HENSATTE FORPLIGTELSER	229.459	226.469
Prioritetsgæld	1.824.349	1.928.478
Deposita	216.195	202.545
Anden gæld	354.639	455.964
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.395.183	2.586.987
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	162.722	162.722
Gæld til tilknyttede virksomheder	87.931	95.723
4 Selskabsskat	32.054	19.208
Anden gæld	274.565	52.729
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	15.693	14.935
Kortfristede gældsforpligtelser	572.965	345.317
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.968.148	2.932.304
PASSIVER	4.405.289	4.251.221
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	32.054	19.208
Regulering udskudt skat.....	2.990	142.670
Regulering af tidligere års skat.....	0	-2.950
	<u>35.044</u>	<u>158.928</u>
Skat af årets resultat ialt.....	<u>35.044</u>	<u>158.928</u>

	<i>Primo</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	967.448	115.234	1.082.682
	<u>1.092.448</u>	<u>115.234</u>	<u>1.207.682</u>
	<u>1.092.448</u>	<u>115.234</u>	<u>1.207.682</u>

	<i>Restgæld 31/12 2015</i>	<i>Dagsværdi 31/12 2015</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.936.409	1.936.409	112.060	1.480.000
Deposita	216.195	216.195	0	0
Anden gæld.....	405.301	405.301	50.662	0
	<u>2.557.905</u>	<u>2.557.905</u>	<u>162.722</u>	<u>1.480.000</u>
	<u>2.557.905</u>	<u>2.557.905</u>	<u>162.722</u>	<u>1.480.000</u>

	2015	2014
4 Selskabsskat		
Skyldig skat primo	19.208	0
Årets skatter	32.054	19.208
Betalt skat.....	-19.208	0
	<u>32.054</u>	<u>19.208</u>
Selskabsskat ialt.....	<u>32.054</u>	<u>19.208</u>

NOTER

2015

2014

5 Eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.