



RR REVISION  
BENNY JAKOBSEN

## JR-FINANSCENTER ApS

Lindevang 3

9310 Vodskov

CVR nr. 77 48 44 18

Årsrapport  
1/10 2018 – 30/9 2019  
(33. regnskabsår)

**Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/2 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Rosenbeck'.

**Jørgen Rosenbeck**  
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

FSK\*



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning.....</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....</b>	<b>4</b>
<b>Selskabsoplysninger .....</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis.....</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september .....</b>	<b>10</b>
<b>Balance 30. september.....</b>	<b>11</b>
<b>Egenkapitalopgørelse .....</b>	<b>13</b>
<b>Noter til årsrapporten .....</b>	<b>14</b>



## Ledespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 for JR-FINANSCENTER ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Vodskov, den 28/2 2020

Direktion:

  
Jørgen Rosenbeck

Bestyrelse:

  
Jørgen Rosenbeck

  
Anette Rosenbeck

  
Henriette Aaholm



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JR-FINANSCENTER ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JR-FINANSCENTER ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

Hjørring, den 28/2 2020

**RR REVISION**  
BENNY JAKOBSEN  
CVR NR. 73 98 34 13

**Benny Jakobsen**  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer  
mnc5783



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet:</b>	JR-FINANCENTER ApS Lindevang 3 9310 Vodskov  CVR nr.: 77 48 44 18  Regnskabsår: 1. oktober – 30. september
<b>Hjemsted:</b>	Aalborg Kommune
<b>Direktion:</b>	Jørgen Rosenbeck
<b>Bestyrelse:</b>	Jørgen Rosenbeck Anette Rosenbeck Henriette Aaholm



## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Generelt**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Anvendte undtagelsesbestemmelser**

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

### **Resultatopgørelse**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen er ejendomsudlejning, der medtages i det år hvor udlejningen har fundet sted.

#### **Bruttoresultat**

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

##### Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

##### Afskrivninger

Bygninger og driftsmidler samt ekstraordinære leasingydelser afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi t.kr. 42.236) .....	50 år
Driftsmidler (restværdi kr. 0) .....	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

##### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til kursværdien på afslutningsdagen.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omsætningsaktiver

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

#### Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Resultatopgørelse 1. oktober – 30. september

	Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>(117.545)</b>	<b>163.543</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	(59.457)
<b>Resultat før afskrivninger</b> .....		<b>(117.545)</b>	<b>104.086</b>
Afskrivninger.....		(371.875)	(166.030)
Andre driftsudgifter .....		0	(14.411)
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>(489.420)</b>	<b>(76.355)</b>
Finansielle indtægter .....		0	2.426
Finansielle omkostninger .....		(694.954)	(1.602.223)
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>(1.184.374)</b>	<b>(1.676.152)</b>
Skat af årets resultat .....	2	(71.900)	1.102.600
<b>Årets resultat</b> .....		<b>(1.256.274)</b>	<b>(573.552)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		108.000	105.000
Overført til næste år.....		(1.364.274)	(678.552)
<b>I alt</b> .....		<b>(1.256.274)</b>	<b>(573.552)</b>



## Balance 30. september

	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
Inventar og driftsmidler.....		0	3.600
Ejendomme.....		74.578.674	34.645.531
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>74.578.674</b>	<b>34.649.131</b>
Værdipapirer.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>74.578.674</b>	<b>34.649.131</b>
Andre tilgodehavender.....		388.492	2.634.774
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.651
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>		<b>388.492</b>	<b>2.637.425</b>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>		<b>876</b>	<b>575.999</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>389.368</b>	<b>3.213.424</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b>74.968.042</b>	<b>37.862.555</b>



## Balance 30. september

	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital .....	3	1.580.000	1.580.000
Opskrivningshenlæggelse.....		9.052.440	9.052.440
Overført resultat .....		13.114.987	14.479.261
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		108.000	105.000
<b>Egenkapital i alt.....</b>		<b>23.855.427</b>	<b>25.216.701</b>
Udskudt skat.....	4	164.300	92.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>164.300</b>	<b>92.400</b>
Kreditinstitut.....		8.985.570	9.398.201
Depositum .....		1.026.604	294.221
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	5	<b>10.012.174</b>	<b>9.692.422</b>
Gæld kreditinstitut.....		38.684.892	1.730.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		100.580	20.386
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		2.051.000	1.041.525
Anden kortfristet gæld.....		44.969	61.083
Periodeafgrænsningsposter.....		54.700	7.590
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>40.936.141</b>	<b>2.861.032</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>50.948.315</b>	<b>12.553.454</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>74.968.042</b>	<b>37.862.555</b>
Eventualaktiver.....	6		
Eventualforpligtelser .....	7		
Sikkerhedsstillelser.....	8		

## Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Selskabskapital	Opskrivnings- henlæggelser	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Saldo primo.....	1.580.000	9.052.440	14.479.261	105.000	25.216.701
Betalt udbytte.....	0	0	0	(105.000)	(105.000)
Forslag til årets resultatdisponering.....	0	0	(1.364.274)	108.000	(1.256.274)
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>1.580.000</b>	<b>9.052.440</b>	<b>13.114.987</b>	<b>108.000</b>	<b>23.855.427</b>





## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Pensionsbidrag .....	0	59.457
		<b>0</b>	<b>59.457</b>
	Antal beskæftigede i gennemsnit .....	1	1
<b>2</b>	<b>Årets skat</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Årets skat.....	0	0
	Skat tidligere år .....	0	0
	Regulering udskudt skat.....	71.900	(1.102.600)
		<b>71.900</b>	<b>(1.102.600)</b>
<b>3</b>	<b>Selskabskapital</b>		
	Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.		
<b>4</b>	<b>Udskudt skat</b>		
	Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør <u>kr. 164.300.</u>		
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Kreditinstitut .....		5.389.471
			<b>5.389.471</b>



## Noter til årsrapporten

---

### 6 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 617.000 der ikke er indregnet i årsrapporten.

### 7 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 9.439.451, er der givet pant i grunde og bygninger (regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2019 kr. 74.578.674).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 16.000.000 ejerpantebrev med sekundær pant i bygninger og grunde  
(regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2019 kr. 70.917.007).

Pant i værdipapirdepot  
(regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2019 kr. 0).