

---

# JR Ejendomsinvest ApS

**CVR-nr.: 39097125**

Højvangsvej 19  
8260 Viby J

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2024**

---

**Jens Møller Boeriis**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JR Ejendomsinvest ApS  
Højvangsvej 19  
8260 Viby J

CVR-nr.: 39097125  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for JR Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viby J, den 30/06/2024

## Direktion

Ronni Raunsmed  
direktør

Jens Møller Boeriis  
direktør

# 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**

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet er på nuværende tidspunkt omfattet af de danske kapitaltabsregler. Kapitalen forventes reableret ved fremtidig indtjening.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

#### Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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 finansiel 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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-36.873</b>	<b>-79.674</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-36.873</b>	<b>-79.674</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-274.778	-201.270
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-311.651</b>	<b>-280.944</b>
Skat af årets resultat	2	-47.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-358.651</b>	<b>-280.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-358.651	-280.944
<b>I alt</b>		<b>-358.651</b>	<b>-280.944</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		2.547.646	4.970.812
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>2.547.646</b>	<b>4.970.812</b>
Udskudte skatteaktiver		0	47.000
Tilgodehavende skat		6.000	0
Andre tilgodehavender		0	18.018
Periodeafgrænsningsposter		28.657	31.979
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>34.657</b>	<b>96.997</b>
Likvide beholdninger		51.157	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.633.460</b>	<b>5.067.809</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.633.460</b>	<b>5.067.809</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-528.794	-170.143
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-478.794</b>	<b>-120.143</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.349.825	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.349.825</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.001	0
Gæld til banker		0	3.181.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.990	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.685.438	2.006.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.762.429</b>	<b>5.187.952</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.112.254</b>	<b>5.187.952</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.633.460</b>	<b>5.067.809</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	237.706	197.484
Øvrige finansielle omkostninger	37.072	3.786
	<b>274.778</b>	<b>201.270</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	47.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>47.000</b>	<b>0</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	1.372.826	23.001	1.349.825	1.247.173
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>1.372.826</b>	<b>23.001</b>	<b>1.349.825</b>	<b>1.247.173</b>

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.548 t.kr.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0