

J. R. INVEST. SVENDBORG APS
C/O JAN RUBERG, BAKKEN 6, 4300 HOLBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. november 2021

Jan Ruberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	J. R. INVEST. SVENDBORG ApS c/o Jan Ruberg Bakken 6 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 12 14 14 75 Stiftet: 9. maj 1988 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Jan Ruberg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Tinghusgade 22 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for J. R. INVEST. SVENDBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. november 2021

Direktion:

Jan Ruberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i J. R. INVEST. SVENDBORG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. R. INVEST. SVENDBORG ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 17. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Skaarup Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne260

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		80.758	41.265
Af- og nedskrivninger.....		0	102.765
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		59.000	-28.511
DRIFTSRESULTAT		139.758	115.519
Andre finansielle indtægter.....		48.283	31.242
Andre finansielle omkostninger.....		-14.280	-15.536
RESULTAT FØR SKAT		173.761	131.225
Skat af årets resultat.....	2	-34.194	-26.517
ÅRETS RESULTAT		139.567	104.708
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		113.000	110.600
Overført resultat.....		26.567	-5.892
I ALT		139.567	104.708

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.555.000	2.496.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.555.000	2.496.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		177.900	251.705
Finansielle anlægsaktiver.....	4	177.900	251.705
ANLÆGSAKTIVER.....		2.732.900	2.747.705
Andre tilgodehavender.....		0	3.716
Periodeafgrænsningsposter.....		5.079	4.993
Tilgodehavender.....		5.079	8.709
Likvide beholdninger.....		43.866	63.642
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		48.945	72.351
AKTIVER.....		2.781.845	2.820.056

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		1.089.376	1.062.809
Forslag til udbytte.....		113.000	110.600
EGENKAPITAL.....		1.402.376	1.373.409
Hensættelse til udskudt skat.....		306.460	272.266
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		306.460	272.266
Gæld til realkreditinstitutter.....		591.012	630.553
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	591.012	630.553
Afdrag kommende år, realkredit.....		40.734	41.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		79.500	79.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		361.763	423.694
Kortfristede gældsforpligtelser.....		481.997	543.828
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.073.009	1.174.381
PASSIVER.....		2.781.845	2.820.056
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	200.000	1.062.809	110.600	1.373.409
Forslag til resultatdisponering.....		26.567	113.000	139.567
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-110.600	-110.600
Egenkapital 30. juni 2021.....	200.000	1.089.376	113.000	1.402.376

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
 Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	34.194	26.517	
	34.194	26.517	
 Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....		1.588.644	
Kostpris 30. juni 2021.....		1.588.644	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		907.356	
Årets værdireguleringer.....		59.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....		966.356	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		2.555.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Beboelse	
Dagsværdi 30. juni 2021.....		2.555.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		59.000	
Investeringssejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Rudkøbing. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i det sekundære Svendborg-område. Det gennemsnitlige driftsafkast for denne type lejemål vurderes at udgøre 1.200 kr. pr. kvadratmeter, hvilket bygger på en normaliseret lejeindtægt pr. kvadratmeter, forventede årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 25 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.			

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. juli 2020.....				177.900	
Kostpris 30. juni 2021.....				177.900	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....				177.900	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	631.746	40.734	444.861	671.687	
	631.746	40.734	444.861	671.687	
 Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinsitutter, 632 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 2.555 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 455 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J. R. INVEST. SVENDBORG ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.