

# svaneke revision

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

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2012 til 31. december 2012**

---

**(37. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2013

---

Jan Rasch-Andersen  
Dirigent

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

---

**FSK\***

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

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 2012 for JRA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den        /        2013

### Direktion

Jan Rasch-Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

### Til kapitalejerne af JRA Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JRA Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svaneke, den / 2013

Svaneke Revision

Michael Kuhre  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

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

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets hovedaktivitet**

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. 291.041, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabet har pr. 1. januar 2012 skiftet ejer og indgår nu i en koncern, hvor moderselskabet også har som hovedaktivitet at udleje og administrere ejendomme. Dette betyder en omlægning af selskabets regnskabspraksis, hvor selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi. Forskellen er indregnet på egenkapitalen primo jf. note 4.

I 2012 har selskabets ledelse som følge af den nye regnskabspraksis opskrevet selskabets ejendomme med t.kr 191. Selskabets resultat er i øvrigt påvirket af store vedligeholdelsesudgifter t.kr. 193 på ejendommene for at bringe standarden på de enkelte lejemål op til et niveau som matcher resten af koncernens ejendomme.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 3.522.444 og en egenkapital på kr. 273.531.

For det kommende regnskabsår forventes lignende aktivitetsniveau.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for JRA Ejendomme ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris fratrukket afskrivninger.

Praksisændringen sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktivernes aktuelle værdier istedet for historiske kostpriser. Efter ledelsens opfattelse giver dette et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset da ledelsen har overtaget selskabet 1. januar 2012, og derfor ikke har adgang til de nødvendige oplysninger til brug for værdiansættelse af investeringsejendommene til dagsværdi pr. 1. januar 2011.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 4.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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".

#### 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.

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

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.

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. 12.300 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter beregnede skyldige omkostninger vedrørende dette regnskabsår.

## RESULTATOPGØRELSE

### 1. JANUAR 2012 til 31. DECEMBER 2012

	2012	2011
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>393.524</b>	<b>-83.900</b>
1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver .....	-10.175	-65.583
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>383.349</b>	<b>-149.483</b>
Andre finansielle indtægter .....	36	52
Andre finansielle omkostninger .....	-94.558	-189.022
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>288.827</b>	<b>-338.453</b>
2 Skat af årets resultat .....	2.214	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>291.041</b>	<b>-338.453</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	291.041	-338.453
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>291.041</b>	<b>-338.453</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**  
**AKTIVER**

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Ejendomme.....	3.421.826	3.245.870
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3.421.826</b>	<b>3.245.870</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>3.421.826</b>	<b>3.245.870</b>
Varedebitorer .....	42.575	66.936
3 Selskabsskat.....	4.000	7.310
Andre tilgodehavender .....	40.273	0
Udskudt skatteaktiv .....	13.770	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>100.618</b>	<b>74.246</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>77.644</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>100.618</b>	<b>151.890</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.522.444</b>	<b>3.397.760</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**  
**PASSIVER**

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	148.531	-177.466
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>273.531</b>	<b>-52.466</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	11.556	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>11.556</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	2.233.181	2.346.657
Pengeinstitutter .....	17.878	0
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.251.059</b>	<b>2.346.657</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	116.150	100.410
Varekreditorer .....	0	83.413
Anden gæld .....	870.148	919.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>986.298</b>	<b>1.103.569</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.237.357</b>	<b>3.450.226</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.522.444</b>	<b>3.397.760</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	
<b>1 Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver</b>			
Driftsmidler .....	0	30.800	
Bygningsafskrivninger .....	0	34.783	
Tab salg ejendom .....	10.175	0	
	<b>10.175</b>	<b>65.583</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat .....	-13.770	0	
Regulering udskudt skat .....	11.556	0	
	<b>-2.214</b>	<b>0</b>	
<b>3 Selskabsskat</b>			
Betalt a`contoskat .....	4.000	7.310	
	<b>4.000</b>	<b>7.310</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	<i>Primo</i>	<i>Forslag til Praksis resultatdisponering ændringer</i>	<i>Ultimo</i>
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	-177.466	34.956	148.531
	<b>-52.466</b>	<b>34.956</b>	<b>273.531</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			<i>Restgæld efter 5 år</i>
Prioritetsgæld .....			1.908.900
			<b>1.908.900</b>
<b>6 Eventualposter mv.</b>			
Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.			

## NOTER

---

**2012**

**2011**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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