

svaneke revision

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

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2013 til 31. december 2013**

(38. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2014

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 2013

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den / 2014

Direktion

Jan Rasch-Andersen

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Aakirkeby, den / 2014

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i JRA Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JRA Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svaneke, den / 2014

Svaneke Revision

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: lillebukkegaard@mail.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 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. 271.766, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 3.607.676 og en egenkapital på kr. 545.297.

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 2013 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.

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".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendomme".

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 13.762 kr.

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 2013

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
BRUTTOFORTJENESTE	269.388	202.524
Værdireguleringer af investeringsejendomme	142.000	191.000
Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	0	-10.175
DRIFTSRESULTAT	411.388	383.349
Andre finansielle indtægter	680	36
Andre finansielle omkostninger	-68.046	-94.558
RESULTAT FØR SKAT	344.022	288.827
1 Skat af årets resultat	-72.256	2.214
ÅRETS RESULTAT	271.766	291.041
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	271.766	291.041
DISPONERET IALT	271.766	291.041

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
AKTIVER

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Grunde og bygninger	3.563.826	3.421.826
Materielle anlægsaktiver	3.563.826	3.421.826
ANLÆGSAKTIVER	3.563.826	3.421.826
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	42.575
2 Selskabsskat	0	4.000
Andre tilgodehavender	16.249	40.273
Udskudt skatteaktiv	0	13.770
Tilgodehavender	16.249	100.618
Likvide beholdninger	27.601	-17.878
OMSÆTNINGSAKTIVER	43.850	82.740
AKTIVER	3.607.676	3.504.566

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	420.297	148.531
3 EGENKAPITAL	545.297	273.531
Hensættelse til udskudt skat	83.799	11.556
HENSATTE FORPLIGTELSER	83.799	11.556
Prioritetsgæld	2.033.321	2.233.181
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.033.321	2.233.181
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	111.500	116.150
Anden gæld	819.466	870.148
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	14.293	0
Kortfristede gældsforpligtelser	945.259	986.298
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.978.580	3.219.479
PASSIVER	3.607.676	3.504.566
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2013**2012****5 Eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kationer 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.