

# svaneke revision

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

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2014 til 31. december 2014**

---

**(39. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2015

---

Jan Rasch-Andersen  
Dirigent

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSR\***

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

**Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

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 2014 for JRA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den        /        2015

### Direktion

Jan Rasch-Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i JRA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JRA Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

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.

Svaneke, den / 2015

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: info@ejendomsservice-bornholm.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 væsentligste aktiviteter**

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. 547.152, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 4.251.221 og en egenkapital på kr. 1.092.448.

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 2014 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.

#### 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### BALANCEN

#### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Selskabets afkastningskrav er 6,40 %.

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. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### 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.

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.

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. Regnskabsmæssige skøn er indregnet.

#### 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 gæld til leverandører og tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014**

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>227.807</b>	<b>269.388</b>
Andre driftsomkostninger.....	-5.825	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>221.982</b>	<b>269.388</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	557.000	142.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>778.982</b>	<b>411.388</b>
Andre finansielle indtægter.....	273	680
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-5.521	0
Andre finansielle omkostninger .....	-67.654	-68.046
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>706.080</b>	<b>344.022</b>
1 Skat af årets resultat.....	-158.928	-72.256
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>547.152</b>	<b>271.766</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	547.152	271.766
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>547.152</b>	<b>271.766</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**  
**AKTIVER**

---

	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Investeringsejendomme .....	4.115.000	3.563.826
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.115.000</b>	<b>3.563.826</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.115.000</b>	<b>3.563.826</b>
Andre tilgodehavender .....	66.817	16.250
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>66.817</b>	<b>16.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>69.404</b>	<b>27.601</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>136.221</b>	<b>43.851</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.251.221</b>	<b>3.607.677</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**  
**PASSIVER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	967.448	420.297
<b>2 EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.092.448</b>	<b>545.297</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	226.469	83.799
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>226.469</b>	<b>83.799</b>
Prioritetsgæld .....	1.928.478	2.033.321
Deposita .....	202.545	158.241
Anden gæld .....	455.964	506.626
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.586.987</b>	<b>2.698.188</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	162.722	111.500
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	95.723	147.243
4 Selskabsskat .....	19.208	0
Anden gæld .....	52.729	7.357
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	14.935	14.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>345.317</b>	<b>280.393</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>2.932.304</b>	<b>2.978.581</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>4.251.221</b>	<b>3.607.677</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	19.208	0
Regulering udskudt skat.....	142.670	72.243
Regulering af tidligere års skat.....	-2.950	13
	<u>158.928</u>	<u>72.256</u>
<b>Skat af årets resultat ialt.....</b>	<b><u>158.928</u></b>	<b><u>72.256</u></b>

	<i>Primo</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	420.296	547.152	967.448
	<u>545.296</u>	<u>547.152</u>	<u>1.092.448</u>
	<b><u>545.296</u></b>	<b><u>547.152</u></b>	<b><u>1.092.448</u></b>

	<i>Restgæld 31/12 2014</i>	<i>Dagsværdi 31/12 2014</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.040.538	2.040.538	112.060	1.593.000
Deposita .....	202.545	202.545	0	0
Anden gæld.....	506.626	506.626	50.662	0
	<u>2.749.709</u>	<u>2.749.709</u>	<u>162.722</u>	<u>1.593.000</u>
	<b><u>2.749.709</u></b>	<b><u>2.749.709</u></b>	<b><u>162.722</u></b>	<b><u>1.593.000</u></b>

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Skyldig skat primo .....	0	-4.000
Årets skatter .....	19.208	0
Betalt skat.....	0	4.000
	<u>19.208</u>	<u>0</u>
<b>Selskabsskat ialt.....</b>	<b><u>19.208</u></b>	<b><u>0</u></b>

## NOTER

---

**2014**

**2013**

### **5 Eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner 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.