

J.R. Ejendomme ApS

Hindholm Alle 4
2770 Kastrup

Årsrapport

1. januar 2012 til 31. december 2012

CVR-nr. 26838843

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2013

Rene Edvin Carøe
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskab	J.R. Ejendomme ApS Hindholm Alle 4 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 26838843
Direktion	Rene Edvin Carøe John Bantz Johansen
Revisor	TimeVision Frederiksberg Godkendt Revisionsaktieselskab

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive handel og industri, herunder fungere som holdingselskab, foretage investeringer i virksomheder yde lån til etableringen af nye virksomheder, iværksættere mv., købe og administrere ejendomme, herunder erhvervsejendomme mv.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Årets resultat anses for at være utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabet påtænker at kunne få nye huslejeaftaler på plads i 2013 og forventer herigennem at kunne øge omsætningen og derved skabe et positivt resultat. Selskabets hovedanpartshavere har afgivet tilbagetrædelseserklæringer på TDKK 497 og TDKK 493.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2012 til 31. december 2012 for J.R. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 25. juni 2013

Direktionen:

Rene Edvin Carøe

John Bantz Johansen

Fravalg af revision af årsrapporten for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2013

Rene Edvin Carøe
Dirigent

Til kapitalejerne i J.R. Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.R. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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 regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på andre noteoplysninger i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft et tab på DKK 298.807 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2012, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med DKK 1.051.115. Disse forhold sammen med de i andre noteoplysninger øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Frederiksberg, den 25. juni 2013

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab

Gert Hunosøe
Registreret Revisor

Generelt

Regnskabsklasse

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

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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 alle tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid Restværdi

5 år 0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår indtægter og udgifter vedrørende den enkelte ejendom.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser er forpligtelser, der er uvisse med hensyn til størrelse eller tidspunkt for afvikling. Hensatte forpligtelser måles generelt til dagsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter forudbetaling af leje fra lejere.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

	2012 DKK	2011 DKK
Perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012		
Bruttofortjeneste	176.949	130.884
Løn, gager og personaleomkostninger	0	-236
Afskrivninger, anlægsaktiver	-204.750	-275.750
Resultat før finansielle poster	-27.801	-145.102
Finansielle indtægter	-1.488	19.991
Finansielle omkostninger	-346.296	-344.100
Resultat før skat	-375.585	-469.211
Skat af årets resultat	76.778	-173.761
Årets resultat	-298.807	-642.972

Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Overført resultat, primo	-1.314.691	-942.719
Årets resultat	-298.807	-642.972
Til disposition	-1.613.498	-1.585.691
Henlæggelser til andre reserver	-200.000	-271.000
Overført resultat	-1.413.498	-1.314.691
Resultatdisponering i alt	-1.613.498	-1.585.691

Balance

	2012 DKK	2011 DKK
Aktiver pr. 31. december 2012		
Grunde og bygninger	7.200.000	7.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.917	12.667
Materielle anlægsaktiver i alt	7.207.917	7.412.667
Anlægsaktiver i alt	7.207.917	7.412.667
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	105.556
Udskudte skatteaktiver	23.197	0
Tilgodehavender i alt	23.197	105.556
Likvide beholdninger	233.689	454.205
Omsætningsaktiver i alt	256.886	559.761
Aktiver i alt	7.464.803	7.972.428

Balance

	2012 DKK	2011 DKK
Passiver pr. 31. december 2012		
1 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	237.383	437.383
Overført resultat	-1.413.498	-1.314.691
Egenkapital i alt	-1.051.115	-752.308
Hensættelser til udskudt skat	0	53.581
Hensatte forpligtelser i alt	0	53.581
Ansvarlig lånekapital	990.745	758.750
Kreditinstitutter	7.028.440	7.173.777
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.019.185	7.932.527
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	173.000	208.900
Kreditinstitutter	36.304	200.095
Modtagne forudbetalinger fra kunder	102.899	79.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser	184.530	249.711
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	496.733	738.628
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.515.918	8.724.736
Passiver i alt	7.464.803	7.972.428

2012 DKK	2011 DKK
-------------	-------------

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital i alt	125.000	125.000

Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 7.028.440 forfalder DKK 6.502.212 efter 5 år.

Usikkerhed om fortsat drift

Der foreligger en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har lidt et nettotab på DKK 298.807 i regnskabsåret, og selskabets forpligtelser oversteg de samlede aktiver med DKK 1.051.115 den 31. december 2012.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 7.127.990. Ejendommen er på balancedagen indregnet til DKK 7.200.000.