

J.P. Huse Brønderslev A/S

Cypresvej 6, 9700 Brønderslev
CVR-nr. 10 85 26 33

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.09.17

Jens Poulsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

J.P. Huse Brønderslev A/S
Cypresvej 6
9700 Brønderslev
Telefon: 98 63 63 92
Hjemsted: Brønderslev
CVR-nr.: 10 85 26 33
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion

Jens Poulsen

Bestyrelse

Jens Poulsen, formand
Inge Poulsen
Annabeth Poulsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjysk Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17 for J.P. Huse Brønderslev A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 27. september 2017

Direktionen

Jens Poulsen

Bestyrelsen

Jens Poulsen
Formand

Inge Poulsen

Annabeth Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i J.P. Huse Brønderslev A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for J.P. Huse Brønderslev A/S for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. september 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.16 - 30.04.17 udviser et resultat på DKK -146.434 mod DKK 91.858 for tiden 01.05.15 - 30.04.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.336.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Det er ledelsens forventning, at der i 2017/18 kan opnås et forbedret resultat, således selskabets egenkapital kan reetableres via selskabets fremtidige indtjening eller om fornødent ved konvertering af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, der pr. 30.04.17 udgør t.DKK 624.

Ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning af forsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er to af selskabets fire udlejningsejendomme solgt for t.DKK 1.260.

Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste	90.277	115.851
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	110.000
Resultat af primær drift	-9.723	225.851
Finansielle omkostninger	-136.711	-133.993
Resultat før skat	-146.434	91.858
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-146.434	91.858
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-146.434	91.858
I alt	-146.434	91.858

	30.04.17 DKK	30.04.16 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	2.570.000	2.670.000
2 Materielle anlægsaktiver i alt	2.570.000	2.670.000
Anlægsaktiver i alt	2.570.000	2.670.000
Andre tilgodehavender	750	750
Periodeafgrænsningsposter	3.644	0
Tilgodehavender i alt	4.394	750
Omsætningsaktiver i alt	4.394	750
Aktiver i alt	2.574.394	2.670.750
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-489.664	-343.230
Egenkapital i alt	10.336	156.770
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.615.240	1.663.736
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.615.240	1.663.736
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	51.099	12.383
Gæld til øvrige kreditinstitutter	206.482	129.833
Deposita	41.000	63.650
Anden gæld	641.146	635.287
Periodeafgrænsningsposter	9.091	9.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	948.818	850.244
Gældsforpligtelser i alt	2.564.058	2.513.980
Passiver i alt	2.574.394	2.670.750

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.15 - 30.04.16		
Saldo pr. 01.05.15	500.000	-435.088
Forslag til resultatdisponering	0	91.858
Saldo pr. 30.04.16	500.000	-343.230
Egenkapitalopgørelse for 01.05.16 - 30.04.17		
Saldo pr. 01.05.16	500.000	-343.230
Forslag til resultatdisponering	0	-146.434
Saldo pr. 30.04.17	500.000	-489.664

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Balanacesummen udgør t.DKK 2.574, og egenkapitalen udgør t.DKK 10 pr. 30.04.17.

Det er ledelsens forventning, at der i 2017/18 kan opnås et forbedret resultat, således selskabets egenkapital kan reetableres via selskabets fremtidige indtjening eller om fornødent ved konvertering af gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, der pr. 30.04.17 udgør t.DKK 624.

Ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.16	1.637.682
Kostpris pr. 30.04.17	1.637.682
Opskrivninger pr. 01.05.16	1.032.318
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-290.000
Opskrivninger i året	190.000
Opskrivninger pr. 30.04.17	932.318
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.17	2.570.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.17	1.637.682

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 241 og et afkastkrav på 5 - 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.17	Gæld i alt 30.04.16
Gæld til realkreditinstitutter	51.099	1.396.811	1.666.339	1.676.119
I alt	51.099	1.396.811	1.666.339	1.676.119

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.666 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.570.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 800, der giver pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

(lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.