

## **Juul Investment A/S**

**CVR. nr. 12656173**

**Drosselvej 5**

**4760 Vordingborg**

## **Årsrapport for 2015/16**

(29. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. december 2016

---

Dirigent Alan Erik Christoffersen

12517-MMT

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Juul Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 12. december 2016

**Direktion**

Rita Juul  
Direktør

**Bestyrelse**

Alan Erik Christoffersen  
Formand

Mika Juul Christoffersen

Rita Juul

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:****Til kapitalejerne i Juul Investment A/S:****ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Juul Investment A/S for regnskabsåret 2015/16. 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

**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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 12. december 2016

**ENGELSTED PETERSEN**  
statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20 65 82 31

Martin B. Jensen  
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet:</b>	Juul Investment A/S Drosselvej 5 4760 Vordingborg
	CVR. nr.: 12656173 Stiftelsesdato: 1. december 1988 Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Formål:</b>	Selskabets formål er investering, herunder investering i aktier og fast ejendom
<b>Bestyrelse:</b>	Alan Erik Christoffersen, Formand Rita Juul, Direktør Mika Juul Christoffersen
<b>Direktion:</b>	Rita Juul, Direktør
<b>Revisor:</b>	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9B 4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015/16 været utilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Juul Investment A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta:**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **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.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Nettoomsætning**

Indtægter fra husleje indgår i omsætningen på tidspunktet for hvor lejeperioden starter, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

##### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:**

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat:**

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.

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdiforringelse af aktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (indregnet under omsætningsaktiver):**

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 22 %.

### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>270.829</b>	<b>1.614.729</b>
Personaleomkostninger	1	-395.858	-237.293
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-245.188	-375.843
<b>Driftsresultat</b>		<b>-370.217</b>	<b>1.001.593</b>
Finansielle indtægter		254.440	499.875
Finansielle udgifter		-197.479	-73.900
<b>Resultat før skat</b>		<b>-313.256</b>	<b>1.427.568</b>
Skat af årets resultat	3	63.316	-334.824
<b>Årets resultat</b>		<b>-249.940</b>	<b>1.092.744</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	400.000
Overført resultat		-649.940	692.744
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-249.940</b>	<b>1.092.744</b>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	4	10.749.900	10.984.954
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.749.900</b>	<b>10.984.954</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>10.749.900</b>	<b>10.984.954</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	277.875
Tilgodehavende selskabsskat		138.675	0
Andre tilgodehavender		61.822	79.032
Periodeafgrænsningsposter		38.401	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.898</b>	<b>356.907</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.696.266	3.682.470
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.696.266</b>	<b>3.682.470</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.421.172</b>	<b>18.906.283</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>22.356.336</b>	<b>22.945.660</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>33.106.236</b>	<b>33.930.614</b>

BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.473.750	27.123.690
Udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<b>27.373.750</b>	<b>28.023.690</b>
Hensættelser til udskudt skat		233.894	300.424
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>233.894</b>	<b>300.424</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	4.769.816	4.769.816
Deposita		523.904	515.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.293.720</b>	<b>5.285.560</b>
Selskabsskat		0	162.295
Anden gæld		161.221	158.645
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		43.651	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>204.872</b>	<b>320.940</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>5.498.592</b>	<b>5.606.500</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>33.106.236</b>	<b>33.930.614</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

NOTER

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
<b>1. Personaleomkostninger:</b>		
Lønninger	332.540	188.868
Pensioner	44.035	33.578
Andre omkostninger til social sikring	5.023	5.075
Andre personaleomkostninger	14.260	9.772
	<b>395.858</b>	<b>237.293</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	235.054	358.124
Småanskaffelser	10.134	17.719
	<b>245.188</b>	<b>375.843</b>
<b>3. Skat af årets resultat:</b>		
Udskudt skat	-66.530	13.297
Reg. skat tidligere år	1.878	0
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.336	321.527
	<b>-63.316</b>	<b>334.824</b>
<b>4. Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris primo	13.036.620	13.036.620
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.036.620</b>	<b>13.036.620</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.051.666	-1.693.543
Ændring som følge af korrektion primo	0	-123.069
Årets afskrivninger	-235.054	-235.054
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.286.720</b>	<b>-2.051.666</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.749.900</b>	<b>10.984.954</b>

NOTER

**5. Egenkapital:**

	<b>1/10 2015</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>30/9 2016</b>
Selskabskapital	500.000	0	0	500.000
Henlagt til udbytte	400.000	-400.000	400.000	400.000
Overført resultat	27.123.690	0	-649.940	26.473.750
	<b>28.023.690</b>	<b>-400.000</b>	<b>-249.940</b>	<b>27.373.750</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 500 anparter a kr. 1.000.

**6. Langfristede gældsforpligtelser:**

	<b>Gæld pr. 30/9 2016</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.769.816	0	4.769.816
	<b>4.769.816</b>	<b>0</b>	<b>4.769.816</b>

**7. Eventualposter m.v.:**

Selskabet har ingen eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.