

**A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS**

**Ammitsbølvej 37, Ødsted  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 21 64 92 87**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/02 2016

---

Lars Bundgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS  
Ammitsbølvej 37, Ødsted  
7100 Vejle

CVR-nr.: 21 64 92 87  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. april 1999  
Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Lars Bundgaard, formand  
Jan Juhl Østergaard  
Søren Juhl Østergaard  
Arne Juhl Østergaard

### Direktion

Søren Juhl Østergaard, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank A/S  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A. Juhl Østergaard 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ødsted, den 10. februar 2016

## Direktion

Søren Juhl Østergaard  
direktør

## Bestyrelse

Lars Bundgaard  
formand

Jan Juhl Østergaard

Søren Juhl Østergaard

Arne Juhl Østergaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til ledelsen i A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 10. februar 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 142.556, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.468.652.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter huslejeindtægter og viderefaktureret afgifter, der indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Udbytte

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>436.979</b>	<b>479</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(160.654)</u>	<u>(153)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>276.325</b>	<b>326</b>
Finansielle omkostninger		<u>(92.272)</u>	<u>(98)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>184.053</b>	<b>228</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(41.497)</u>	<u>(52)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>142.556</b></u>	<u><b>176</b></u>
Overført resultat		<u>142.556</u>	<u>176</u>
		<u><b>142.556</b></u>	<u><b>176</b></u>

**Balance 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.951.286	6.095
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		90.505	39
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>6.041.791</u>	<u>6.134</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.041.791</u>	<u>6.134</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	118
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		128.775	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>128.775</u>	<u>118</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>161.999</u>	<u>22</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>290.774</u>	<u>140</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>6.332.565</u>	<u>6.274</u>

**Balance 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		968.652	827
<b>Egenkapital</b>	3	<u>2.468.652</u>	<u>2.327</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	708.000	683
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>708.000</u>	<u>683</u>
Gæld til realkreditinstitutter		873.751	1.188
Deposita		225.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>1.098.751</u>	<u>1.188</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	319.500	315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.766	94
Gæld til associerede virksomheder		84.513	85
Selskabsskat		16.497	18
Anden gæld		1.596.886	1.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.057.162</u>	<u>2.076</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.155.913</u>	<u>3.264</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>6.332.565</u>	<u>6.274</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	826.096	2.326.096
Årets resultat	0	142.556	142.556
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.500.000</b>	<b>968.652</b>	<b>2.468.652</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.497	18
Årets udskudte skat	<u>25.000</u>	<u>34</u>
	<b><u>41.497</u></b>	<b><u>52</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ninger</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>og inventar</b>	
Kostpris 1. januar 2015	7.926.972	472.115
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>70.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>7.926.972</u>	<u>542.115</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.832.586	434.056
Årets afskrivninger	0	17.554
Årets af- og nedskrivninger	<u>143.100</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.975.686</u>	<u>451.610</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>5.951.286</u></b>	<b><u>90.505</u></b>

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 15.000 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	683.000	649
Årets udskudte skat	<u>25.000</u>	<u>34</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b><u>708.000</u></b>	<b><u>683</u></b>
Materielle anlægsaktiver	706.000	680
Låneomkostninger	<u>2.000</u>	<u>3</u>
	<b><u>708.000</u></b>	<b><u>683</u></b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>873.751</u>	<u>1.188</u>
Langfristet del	873.751	1.188
Inden for et år	<u>319.500</u>	<u>315</u>
	<b><u>1.193.251</u></b>	<b><u>1.503</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	<u>225.000</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>225.000</u>	<u>0</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>225.000</u></b>	<b><u>0</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.193, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 5.951.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 1.500 er i selskabets egen besiddelse.