

Ejendomsselskabet JT-Juelsminde A/S

**Gesagervej 93
8722 Hedensted**

CVR-nr. 25 52 83 87

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 23/03 2017

Preben Rauff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet JT-Juelsminde A/S
Gesagervej 93
8722 Hedensted

CVR-nr.: 25 52 83 87
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Henrik Lundum, formand
Erik Skou
Kaj Wohlert
Ole Frydensbjerg Petersen
Anders Kjær Jørgensen
Knud Skou

Direktion

Preben Rauff, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet JT-Juelsminde A/S.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 23. marts 2017

Direktion

Preben Rauff
direktør

Bestyrelse

Henrik Lundum
formand

Erik Skou

Kaj Wohlert

Ole Frydensbjerg Petersen

Anders Kjær Jørgensen

Knud Skou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JT-Juelsminde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JT-Juelsminde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsregnskabets note 1, hvor ledelsen beskriver forudsætningerne for fortsat drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, men gør opmærksom på usikkerheden knyttet hertil.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 23. marts 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Kapitalforhold og fortsat drift

Der henvises til årsregnskabets note 1.

Selskabet har tabt sin egenkapital ved udgangen af 2016, hvorefter selskabets forpligtelser pr. 31. december 2016 overstiger selskabets aktiver. Det er ledelsens vurdering, at kapitalforholdene kan reetableres gennem driften de kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 590.497, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 10.627.929.

Det er ledelsens vurdering, at årets resultat er utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JT-Juelsminde A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for virksomhedsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Erhvervsejendomme	20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		3.533.202	3.459
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	<u>(2.443.297)</u>	<u>(2.443)</u>
Resultat før finansielle poster		1.089.905	1.016
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	(265)
Finansielle indtægter		0	268
Finansielle omkostninger		<u>(1.844.100)</u>	<u>(1.983)</u>
Resultat før skat		(754.195)	(964)
Skat af årets resultat	4	<u>163.698</u>	<u>121</u>
Årets resultat		<u>(590.497)</u>	<u>(843)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(590.497)</u>	<u>(843)</u>
		<u>(590.497)</u>	<u>(843)</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		25.247.239	27.691
Materielle anlægsaktiver	5	<u>25.247.239</u>	<u>27.691</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.247.239</u>	<u>27.691</u>
Andre tilgodehavender		15.817	14
Udskudt skatteaktiv		717.200	180
Tilgodehavender		<u>733.017</u>	<u>194</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>49</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>733.017</u>	<u>243</u>
Aktiver i alt		<u>25.980.256</u>	<u>27.934</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>(11.127.929)</u>	<u>(10.783)</u>
Egenkapital	6	<u>(10.627.929)</u>	<u>(10.283)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.040.712	26.782
Andre kreditinstitutter		3.253.151	3.395
Anden gæld		<u>92.243</u>	<u>120</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>28.386.106</u>	<u>30.297</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.195.000	2.240
Kreditinstitutter		3.342.313	3.176
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.676.783	681
Selskabsskat		443.344	564
Anden gæld		564.639	1.027
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>232</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.222.079</u>	<u>7.920</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>36.608.185</u>	<u>38.217</u>
Passiver i alt		<u>25.980.256</u>	<u>27.934</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	(10.784.082)	(10.284.082)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	316.192	316.192
Årets resultat	0	(590.497)	(590.497)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(69.542)	(69.542)
Egenkapital 31. december 2016	500.000	(11.127.929)	(10.627.929)

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Årets resultat		(590.497)	(843)
Reguleringer		4.123.699	4.301
Ændring i driftskapital		<u>50.843</u>	<u>147</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.584.045	3.605
Renteudbetalinger og lignende		<u>(1.844.100)</u>	<u>(1.714)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.739.945	1.891
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(25)
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		<u>0</u>	<u>450</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	425
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		<u>(1.954.833)</u>	<u>(1.702)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(1.954.833)	(1.702)
Ændring i likvider		(214.888)	614
Likvide beholdninger		49.104	0
Kassekredit		<u>(3.176.529)</u>	<u>(3.742)</u>
Likvider 1. januar 2016		<u>(3.127.425)</u>	<u>(3.742)</u>
Likvider 31. december 2016		(3.342.313)	(3.128)
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	49
Kassekredit		<u>(3.342.313)</u>	<u>(3.177)</u>
Likvider 31. december 2016		(3.342.313)	(3.128)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen har udarbejdet årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift (going concern) på baggrund af en forventning om, at selskabet fremover vil være overskudsgivende og i stand til at servicere sine gældsforpligtelser. Der er herudover modtaget tilsagn fra pengeinstitutterne om at stille kreditfaciliteter til rådighed til at finansiere den forventede drift, som er afspejlet i selskabets budget for regnskabsåret 2017. Der kan være usikkerhed knyttet til vurderingen heraf, da flere forhold af betydning for den fortsatte drift er uden for ledelsens indflydelse.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Nogle regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der foreligger på tidspunktet for regnskabsafleggelsen. Det kan være nødvendigt, at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende informationer, yderligere erfaringer eller efterfølgende begivenheder.

Der er knyttet væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af grunde og bygninger. Der er derfor foretaget en test af grunde og bygningernes genindvindingsværdi med udgangspunkt i budgettet for 2017. Genindvindingsværdien er opgjort på baggrund af en beregning af nettosalgsværdien. Den vigtigste faktor ved opgørelse af nettosalgsværdien er forrentningskravet. Det gennemsnitlige forrentningskrav er fastsat til 9,25 % for erhvervsejendomme.

Nedskrivningstesten viste, at genindvindingsværdien overstiger den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2016, idet driften fremadrettet forventes at generere likviditet, der kan opfylde det fastsatte afkastningskrav. Ledelsen har derfor valgt at fastholde den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger.

Det skal bemærkes, at der med de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor udbud og efterspørgsel i perioden synes at have været sat ud af kraft, og der samtidig hermed kun har været et begrænset antal af transaktioner i fri handel i Midt- og Østjylland, er værdiansættelsen af genindvindingsværdien behæftet med større usikkerhed en normalt.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	2.443.297	2.443
	<u>2.443.297</u>	<u>2.443</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	2.443.297	2.443
	<u>2.443.297</u>	<u>2.443</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	443.344	416
Årets udskudte skat	(537.500)	(537)
	<u>(94.156)</u>	<u>(121)</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	(163.698)	(121)
Skat af egenkapitalbevægelser	69.542	0
	<u>(94.156)</u>	<u>(121)</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2016	51.440.734
Kostpris 31. december 2016	51.440.734
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	23.750.199
Årets afskrivninger	2.443.296
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	26.193.495
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	25.247.239

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 41.280.

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2016	31. december 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.021.539	27.235.712	2.195.000	17.340.666
Andre kreditinstitutter	3.395.064	3.253.151	0	3.253.151
Anden gæld	119.336	92.243	0	0
	32.535.939	30.581.106	2.195.000	20.593.817

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der afgivet transport i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for pengeinstitutters mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.236, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 25.247.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter, er der stillet skadesløsbrev på t.kr. 3.250 samt ejerpantebreve på t.kr. 29.989.

Til sikkerhed for Juelsminde Trælast A/S' mellemværende med pengeinstitut, er der stillet ejerpantebrev på t.kr. 2.200.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Udleje af lager- og kontorfaciliteter, årlig leje t.kr. 3.843.

Administrationshonorar, årlig omkostninger t.kr. 120.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.