

Hans Juul Ejendomme ApS

Spangsbjerg Alle 29, 8800 Viborg

CVR-nr. 27 18 01 08

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2018.

Hans Juul Nissen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Hans Juul Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. januar 2018

Direktion

Hans Juul Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Hans Juul Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hans Juul Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 19. januar 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Jørgen Winther Øster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hans Juul Ejendomme ApS Spangsbjerg Alle 29 8800 Viborg
	CVR-nr.: 27 18 01 08
	Stiftet: 27. maj 2003
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Hans Juul Nissen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investeringer i fast ejendom samt anden passiv formueanbringelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, udviser et resultat på 270.513 kr. mod 349.021 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 898.902 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Juul Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtæger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	25 %

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hans Juul Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	632.922	749.704
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-134.330	-134.330
Resultat før finansielle poster	498.592	615.374
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.368	0
Andre finansielle indtægter	1.335	3.570
1 Øvrige finansielle omkostninger	-171.601	-176.819
Resultat før skat	347.694	442.125
Skat af årets resultat	-77.181	-93.104
Årets resultat	270.513	349.021
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	270.000	350.000
Overføres til overført resultat	513	0
Disponeret fra overført resultat	0	-979
Disponeret i alt	270.513	349.021

Balance 30. september

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>6.245.598</u>	<u>6.379.928</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.245.598</u>	<u>6.379.928</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.245.598</u>	<u>6.379.928</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.246.578	0
Andre tilgodehavender	16.105	10.500
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.266.183</u>	<u>10.500</u>
Likvide beholdninger	<u>818.117</u>	<u>2.027.285</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.084.300</u>	<u>2.037.785</u>
Aktiver i alt	<u>8.329.898</u>	<u>8.417.713</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
	125.000	125.000
3 Overført resultat	503.902	395.967
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	270.000	350.000
Egenkapital i alt	898.902	870.967
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	489.000	455.000
Hensatte forpligtelser i alt	489.000	455.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.075.640	6.096.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.075.640	6.096.000
5 Gældsforpligtelser	17.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	146.745
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	73.480	56.246
Anden gæld	775.876	792.755
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	866.356	995.746
Gældsforpligtelser i alt	6.941.996	7.091.746
Passiver i alt	8.329.898	8.417.713
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	341
Andre finansielle omkostninger	<u>171.601</u>	<u>176.478</u>
	<u>171.601</u>	<u>176.819</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>7.961.903</u>	<u>7.961.903</u>
Kostpris ultimo	<u>7.961.903</u>	<u>7.961.903</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.581.975	-1.447.645
Årets af-/nedskrivninger	<u>-134.330</u>	<u>-134.330</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.716.305</u>	<u>-1.581.975</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.245.598</u>	<u>6.379.928</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	395.967	410.625
Overført ifølge resultatdisponering	513	-979
Værdiregulering af finansielle instrumenter	<u>107.422</u>	<u>-13.679</u>
	<u>503.902</u>	<u>395.967</u>
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	350.000	350.000
Udloddet udbytte	-350.000	-350.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>270.000</u>	<u>350.000</u>
	<u>270.000</u>	<u>350.000</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>
Gæld til reakreditinstitutter	17.000	5.127.000	6.092.640	6.096.000
	<u>17.000</u>	<u>5.127.000</u>	<u>6.092.640</u>	<u>6.096.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.093 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 6.246 tkr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Juul Nissen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.