
Juul ApS Ejendomme

Ahlgade 51, 1, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 27 36 64 06

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /2 2016

Steen Juul
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Juul ApS Ejendomme.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. februar 2016

Direktion

Steen Juul

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Juul ApS Ejendomme

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juul ApS Ejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 3. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juul ApS Ejendomme
Ahlgade 51, 1
4300 Holbæk

CVR-nr.: 27 36 64 06
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. marts 2004
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Steen Juul

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Beretning

Årsrapporten for Juul ApS Ejendomme for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og værdipapirer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 18.459, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.119.749.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, hvorfor der kan være visse usikkerheder ved indregning og måling af disse. Herudover er der ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af årsregnskabs poster.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-54.869	1.803
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.000	-20.000
Resultat før finansielle poster		-74.869	-18.197
Finansielle indtægter		126.109	172.992
Finansielle omkostninger		-24.723	-31.814
Resultat før skat		26.517	122.981
Skat af årets resultat	1	-8.058	-31.000
Årets resultat		18.459	91.981

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		18.459	91.981
		18.459	91.981

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	2	3.250.000	3.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	140.000	160.000
Materielle anlægsaktiver		3.390.000	3.410.000
Andre tilgodehavender		4.614	4.614
Finansielle anlægsaktiver	4	4.614	4.614
Anlægsaktiver		3.394.614	3.414.614
Andre tilgodehavender		0	3.885
Udskudt skatteaktiv	5	35.000	42.000
Selskabsskat		17.004	5.617
Tilgodehavender		52.004	51.502
Værdipapirer	6	1.002.220	887.929
Likvide beholdninger		115.652	207.260
Omsætningsaktiver		1.169.876	1.146.691
Aktiver		4.564.490	4.561.305

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.994.749	2.976.290
Egenkapital	7	3.119.749	3.101.290
Gæld til realkreditinstitutter		1.409.376	1.424.961
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.409.376	1.424.961
Gæld til realkreditinstitutter	8	11.000	11.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.750	15.924
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.615	8.130
Kortfristet gæld		35.365	35.054
Gældsforpligtelser		1.444.741	1.460.015
Passiver		4.564.490	4.561.305
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.058	0
Årets udskudte skat	<u>7.000</u>	<u>31.000</u>
	<u>8.058</u>	<u>31.000</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>3.398.907</u>
Kostpris 31. december		<u>3.398.907</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>-148.907</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-148.907</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.250.000</u>

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Boligejendom:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats og et individuelt fastsat afkastkrav på 2,15 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats / gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	1,65	2,15	2,65
Dagsværdi	4.250.000	3.250.000	2.640.000
Ændring i dagsværdi	1.000.000	0	-610.000

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	180.000
Kostpris 31. december	180.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	20.000
Årets afskrivninger	20.000
Ned- og afskrivninger 31. december	40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	140.000
Afskrives over	5 år

Noter til årsrapporten

4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver DKK
Kostpris 1. januar	4.614
Kostpris 31. december	4.614
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.614

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	-24.000	-28.000
Låneomkostninger	-11.000	-11.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-3.000
Overført til udskudt skatteaktiv	35.000	42.000
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	35.000	42.000
Regnskabsmæssig værdi	35.000	42.000

6 Værdipapirer

Aktier	1.002.220	887.929
	1.002.220	887.929

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.976.290	3.101.290
Årets resultat	0	18.459	18.459
Egenkapital 31. december	125.000	2.994.749	3.119.749

Noter til årsrapporten

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.365.376	1.380.961
Mellem 1 og 5 år	44.000	44.000
Langfristet del	1.409.376	1.424.961
Inden for 1 år	11.000	11.000
	1.420.376	1.435.961

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, hvorfor der kan være visse usikkerheder ved indregning og måling af disse. Herudover er der ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af årsregnskabets poster.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.250.000	3.250.000
--	-----------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Juul ApS Ejendomme for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært over lejeperioden i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til investeringsejendomme og kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på gandslag af en vurdering af et markedsbaseret forretningskrav til investeringsejendomme herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Nettoindtægter, beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld følger regnskabspraksis for finansierede investeringsaktiver og måles således til dagsværdi. Dagsværdien defineres til lånets obligationsrestgæld omregnet til statusdagens kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.