

Juelsminde Ejendomme ApS

Odelsgade 5

7130 Juelsminde

CVR-nr. 28 49 70 40

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16/03 2016

Pernille Juul Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juelsminde Ejendomme ApS
Odelsgade 5
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 28 49 70 40
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Pernille Juul Rasmussen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 14. marts 2016

Direktion

Pernille Juul Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Juelsminde Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juelsminde 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 14. marts 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 207.693, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 820.614.

Årets resultat anses for 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 Juelsminde 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.

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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0-12 %

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		840.040	875
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>6.000</u>	<u>(11)</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		846.040	864
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>3.443</u>	<u>106</u>
Resultat før finansielle poster		849.483	970
Finansielle indtægter	3	32.189	3
Finansielle omkostninger	4	<u>(605.617)</u>	<u>(525)</u>
Resultat før skat		276.055	448
Skat af årets resultat	5	<u>(68.362)</u>	<u>(119)</u>
Årets resultat		<u>207.693</u>	<u>329</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>207.693</u>	<u>329</u>
		<u>207.693</u>	<u>329</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	12.137.335	12.136
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>14.000</u>	<u>28</u>
Materielle anlægsaktiver	7	<u>12.151.335</u>	<u>12.164</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.151.335</u>	<u>12.164</u>
Andre tilgodehavender		5.100	5
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2</u>
Tilgodehavender		<u>5.100</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>307</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.100</u>	<u>314</u>
Aktiver i alt		<u>12.156.435</u>	<u>12.478</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		245.000	245
Overført resultat		<u>575.614</u>	<u>368</u>
Egenkapital	8	<u>820.614</u>	<u>613</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>330.918</u>	<u>345</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>330.918</u>	<u>345</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.640.079	3.723
Andre kreditinstitutter		3.221.391	6.413
Deposita		<u>154.000</u>	<u>154</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>9.015.470</u>	<u>10.290</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	685.026	326
Banker		197.171	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.125	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		881.386	674
Selskabsskat		82.485	89
Anden gæld		<u>140.240</u>	<u>141</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.989.433</u>	<u>1.230</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.004.903</u>	<u>11.520</u>
Passiver i alt		<u>12.156.435</u>	<u>12.478</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	245.000	367.921	612.921
Årets resultat	0	207.693	207.693
Egenkapital 31. december 2015	245.000	575.614	820.614

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet i de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7 % - 7,25 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>3.443</u>	<u>106</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>3.443</u>	<u>106</u>
	<u>3.443</u>	<u>106</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3
Andre finansielle indtægter	<u>32.189</u>	<u>0</u>
	<u>32.189</u>	<u>3</u>

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.030	0
Andre finansielle omkostninger	583.587	518
Kursreguleringer omkostninger	0	7
	605.617	525
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	82.485	89
Årets udskudte skat	(14.123)	30
	68.362	119
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		12.018.907
Kostpris 31. december 2015		12.018.907
Værdireguleringer 1. januar 2015		118.428
Værdireguleringer 31. december 2015		118.428
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		12.137.335

Noter til årsrapporten

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	500.628
Afgang i årets løb	<u>(143.000)</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>357.628</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	473.628
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(130.000)</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>343.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>14.000</u>
Afskrives over	<u>8 år</u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 245 anparter a nominelt kr. 1.000. 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
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	345.041	315
Hensat i året	(14.123)	30
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>330.918</u>	<u>345</u>
Materielle anlægsaktiver	356.293	349
Prioritetsgæld	167	(1)
Låneomkostninger	(25.542)	(3)
	<u>330.918</u>	<u>345</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.048.907	5.922.430	282.351	4.481.703
Andre kreditinstitutter	6.412.760	3.624.066	402.675	1.610.961
Deposita	154.000	154.000	0	154.000
	<u>10.615.667</u>	<u>9.700.496</u>	<u>685.026</u>	<u>6.246.664</u>

11 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P&M Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, t.kr. 9.546, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 12.137.

Noter til årsrapporten

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

P&M Holding ApS

Øvrige nærtstående parter

Juelsminde Fisk ApS

Havnens Café & Isbar ApS

Spisestedet ApS

Transaktioner

Mellemregning med moderselskab, renteberegnet med diskontoen + 4 %.

Leje af lagerfaciliteter, årlig leje TDKK 1.000. Udlejes af BB og CC Jensen. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Leje af lokaler, årlig leje t.kr. 998. Udlejes af Juelsminde Ejendomme ApS til søsterselskaber.

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

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

P&M Holding ApS