

**Juul & West Bolig ApS**

Rosenvænget 6

4340 Tølløse

CVR-nummer 30273230

**Årsrapport**

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. december 2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Juul & West Bolig ApS  
Rosenvænget 6  
4340 Tølløse

CVR-nummer: 30273230  
Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Direktion

Jakob Westermann

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:  
Kim Pilegaard Melin  
Michael Hjorth Danielsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Juul & West Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, 7. december 2018

**Direktionen:**

Jakob Westermann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Juul & West Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Juul & West Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Holbæk, 7. december 2018

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne34580

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været, at eje og administrere fast ejendom samt investeringsvirksomhed og dermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende. Selskabets resultat er påvirket negativt, at manglende salg af ejendomme, samt nedskrivning af tilgodehavende.

Selskabet har i tidligere regnskabsår tabt hele anpartskapitalen, hvorved der foreligger usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets evne til, at fortsætte driften.

Selskabets ledelse og moderselskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring i forhold til øvrige kreditorer på i alt TDKK 3.005. Tillige er der budgetteret med positive resultater de kommende år.

På denne baggrund af ovenstående forventer selskabets ledelse derfor, at kunne overholde sine forpligtelser, samt kunne reetablere kapitalen ved løbende drift i de kommende regnskabsår.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>470.969</b>	<b>586</b>
1	Personaleomkostninger	-334.918	-344
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-73.699	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-153.718	-186
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-91.366</b>	<b>57</b>
	Finansielle indtægter	2.193	0
2	Finansielle omkostninger	-411.111	-377
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-500.284</b>	<b>-321</b>
3	Skat af årets resultat	93.796	1
	<b>Årets resultat</b>	<b>-406.488</b>	<b>-320</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-406.488	-320
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-406.488</b>	<b>-320</b>

Note	<b>Balance</b>	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	9.138.713	4.896
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.138.713</b>	<b>4.896</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.138.713</b>	<b>4.896</b>
	Handelsejendomme	3.212.994	7.258
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>3.212.994</b>	<b>7.258</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.000	567
	Udskudte skatteaktiver	185.738	92
	Andre tilgodehavender	12.000	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>269.738</b>	<b>671</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>128.460</b>	<b>474</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.611.192</b>	<b>8.402</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.749.905</b>	<b>13.298</b>



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.402.502	-996
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.277.502</b>	<b>-871</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.152.738	10.280
	Kreditinstitutter	84.337	87
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.237.076</b>	<b>10.367</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	428
	Kreditinstitutter	10.000	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.250	38
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.375.622	2.283
	Anden gæld	1.366.460	1.044
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.790.331</b>	<b>3.803</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.027.407</b>	<b>14.169</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.749.905</b>	<b>13.298</b>
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Løn og gager	242.716	252	
	Andre omkostninger til social sikring	1.238	1	
	Øvrige personaleomkostninger	90.963	91	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>334.918</b>	<b>344</b>	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter tilknyttede virksomheder	92.998	53	
	Andre finansielle omkostninger	318.114	325	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>411.111</b>	<b>377</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Regulering af udskudt skat	-93.796	-1	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-93.796</b>	<b>-1</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	-996	-871
	Årets resultat	0	-406	-406
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-1.403</b>	<b>-1.278</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
	Virksomhedskapitalen er uændret siden stiftelsen.			
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.400.000	9.500	

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

---

**6 Usikkerhed om going concern**

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende. Selskabets resultat er påvirket negativt, at manglende salg af ejendomme, samt nedskrivning af tilgodehavende.

Selskabet har i tidligere regnskabsår tabt hele anpartskapitalen, hvorved der foreligger usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets evne til, at fortsætte driften.

Selskabets ledelse og moderselskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på i alt TDKK 3.005. Tillige er der budgetteret med positive resultater de kommende år.

På denne baggrund af ovenstående forventer selskabets ledelse derfor, at kunne overholde sine forpligtelser, samt kunne reetablere kapitalen ved løbende drift i de kommende regnskabsår.

**7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet GJ Holding af 14. Maj ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.067, er der givet pant i handelsbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 3.076. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med nom. TDKK 200.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.086, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 9.139. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med nom. TDKK 3.125.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender og gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	80 %

### Handelsejendomme

Beholdningen måles til kostpris eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationseværdi for beholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukrans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsejendomme opgøres som anskaffelsesprismet tillæg af udgifter i forbindelse med købet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jakob Juul Westermann

### Direktør

På vegne af: Juul & West Bolig ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725183786966

IP: 5.186.xxx.xxx

2018-12-07 13:42:05Z

NEM ID 

## Kim Pilegaard Melin

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision P/S

Serienummer: CVR:28853343-RID:79532087

IP: 188.120.xxx.xxx

2018-12-09 06:51:15Z

NEM ID 

## Jakob Juul Westermann

### Dirigent

På vegne af: Juul & West Bolig ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725183786966

IP: 5.186.xxx.xxx

2018-12-09 11:27:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z0HXD-GZGH0-83ZYA-2G0ES-HE8EK-XPJ6Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>