



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JU INVEST VIBORG APS

GL. SKIVEVEJ 74, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Jørgen Laursen

CVR-NR. 34 08 98 41

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | JU Invest Viborg ApS Gl. Skivevej 74 8800 Viborg |
| | CVR-nr.: 34 08 98 41 Stiftet: 22. december 2011 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jørgen Laursen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg |
| Pengeinstitut | Nordea Sct. Mathias Gade 68 8800 Viborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JU Invest Viborg 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. maj 2017

Direktion:

Jørgen Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i JU Invest Viborg ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JU Invest Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Viborg, den 24. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme og at eje kapitalandele i associerede virksomheder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 890.102 | 846.424 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -404.004 | -404.004 |
| DRIFTSRESULTAT | | 486.098 | 442.420 |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 1.930.132 | 987.680 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 147.478 | 108.468 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -76.917 | -227.600 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.486.791 | 1.310.968 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -116.050 | -73.041 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.370.741 | 1.237.927 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 500.000 | 200.000 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 1.028.132 | 249.680 |
| Overført resultat..... | | 842.609 | 788.247 |
| I ALT | | 2.370.741 | 1.237.927 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 19.936.160 | 20.340.164 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 19.936.160 | 20.340.164 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 15.091.362 | 14.063.230 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 15.091.362 | 14.063.230 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 35.027.522 | 34.403.394 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 4.198.971 | 3.149.492 |
| Andre tilgodehavender..... | | 312.163 | 297.889 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 22.559 |
| Tilgodehavender..... | | 4.511.134 | 3.469.940 |
| Likvide beholdninger..... | | 683.115 | 583.748 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 5.194.249 | 4.053.688 |
| AKTIVER..... | | 40.221.771 | 38.457.082 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 160.000 | 160.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 1.908.988 | 880.856 |
| Overført overskud..... | | 31.483.805 | 30.641.196 |
| Forslag til udbytte..... | | 500.000 | 200.000 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 34.052.793 | 31.882.052 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.790.000 | 1.862.600 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.790.000 | 1.862.600 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 3.624.328 | 4.006.930 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 3.624.328 | 4.006.930 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 383.000 | 372.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 23.000 | 23.000 |
| Selskabsskat..... | | 38.650 | 0 |
| Anden gæld..... | | 310.000 | 310.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 754.650 | 705.500 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 4.378.978 | 4.712.430 |
| PASSIVER..... | | 40.221.771 | 38.457.082 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note |
|---|----------------|--|-----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1) | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 188.650 | 127.441 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -72.600 | -54.400 | |
| | 116.050 | 73.041 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 22.360.184 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 22.360.184 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016..... | | 2.020.020 | |
| Årets afskrivninger | | 404.004 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016..... | | 2.424.024 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 19.936.160 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Kapitalandele i as- socierede virksom- heder | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 13.182.374 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 13.182.374 | |
| Opskrivninger 1. januar 2016..... | | 2.210.137 | |
| Udloddet resultat | | -902.000 | |
| Årets opskrivninger | | 1.930.132 | |
| Opskrivninger 31. december 2016..... | | 3.238.269 | |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2016..... | | 1.329.281 | |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2016..... | | 1.329.281 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 15.091.362 | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.) | | | |
| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
| Jørgen Laursen A/S, Viborg..... | 27.707.438 | 3.989.034 | 41 % |
| UJS Biler Viborg ApS, Viborg..... | 9.354.933 | 738.675 | 40 % |

NOTER

| | | | | | | Note |
|---|------------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------|----------|
| Egenkapital | | | | | | 5 |
| | | Reserve for nettoopskriv- ning efter | | | | |
| | Selskabs- kapital | indre værdis metode | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | |
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 160.000 | 880.856 | 30.641.196 | 200.000 | 31.882.052 | |
| Betalt udbytte..... | | | | -200.000 | -200.000 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 1.028.132 | 842.609 | 500.000 | 2.370.741 | |
| Egenkapital 31. december 2016..... | 160.000 | 1.908.988 | 31.483.805 | 500.000 | 34.052.793 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | | 6 |
| | 1/1 2016 gæld i alt | 31/12 2016 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 4.379.430 | 4.007.328 | 383.000 | 2.007.328 | | |
| | 4.379.430 | 4.007.328 | 383.000 | 2.007.328 | | |
| Eventualposter mv. | | | | | | 7 |
| Ingen. | | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | | 8 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er udstedt 4 realkreditpantebreve på hhv. 932 tkr., 1.728 tkr., 1.278 tkr. og 718 tkr. (realkreditpantebreve i alt 4.656 tkr.), med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.936 tkr. | | | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er endvidere udstedt 4 afgiftpantebreve på hhv. 178 tkr., 384 tkr., 112 tkr. og 150 tkr. (afgiftpantebreve i alt 824 tkr.), ligeledes med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.936 tkr. Gæld til realkreditinstitutter pr. 31. december 2016 udgør 4.007 tkr. | | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JU Invest Viborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 2.160.000 |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskøbsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede og langfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.