

Ejendomsselskabet Juelsminde Midtby A/S

Løvenørnsgade 3, st.

8700 Horsens

CVR-nr. 35 65 30 15

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 08/02 2016

Michael Haargaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Juelsminde Midtby A/S
Løvenørnsgade 3, st.
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 65 30 15
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Knud Skou, formand
Erik Skou, næstformand
Svenn Haargaard
Michael Haargaard

Direktion

Michael Haargaard, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Juelsminde Midtby A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. februar 2016

Direktion

Michael Haargaard
direktør

Bestyrelse

Knud Skou
formand

Erik Skou
næstformand

Svenn Haargaard

Michael Haargaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Juelsminde Midtby A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Juelsminde Midtby A/S 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 1. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og besiddelse af ejendomme samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 939.189, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.092.639.

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 Ejendomsselskabet Juelsminde Midtby A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, med fradrag af omkostninger til drift af udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes i overensstemmelse med indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme

Omkostninger til drift af udlejningsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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

Aktiver der måles til dagsværdi

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Skyldig 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.657.201	1.512
Finansielle indtægter	1	550	123
Finansielle omkostninger	2	<u>(429.888)</u>	<u>(829)</u>
Resultat før skat		1.227.863	806
Skat af årets resultat	3	<u>(288.674)</u>	<u>(153)</u>
Årets resultat		<u>939.189</u>	<u>653</u>
Overført resultat		<u>939.189</u>	<u>653</u>
		<u>939.189</u>	<u>653</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.424.925	26.425
Aktiver der måles til dagsværdi	4	<u>26.424.925</u>	<u>26.425</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.100	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.100</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.428.025</u>	<u>26.425</u>
Andre tilgodehavender		0	23
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>23</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>23</u>
Aktiver i alt		<u>26.428.025</u>	<u>26.448</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		1.592.639	653
Egenkapital	5	<u>2.092.639</u>	<u>1.153</u>
Ansvarlig lånekapital		2.132.814	2.614
Gæld til realkreditinstitutter		21.038.000	21.038
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>23.170.814</u>	<u>23.652</u>
Banker		166.539	852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4
Selskabsskat		288.674	153
Anden gæld		709.359	634
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.164.572</u>	<u>1.643</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.335.386</u>	<u>25.295</u>
Passiver i alt		<u>26.428.025</u>	<u>26.448</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	653.450	1.153.450
Årets resultat	0	939.189	939.189
Egenkapital 31. december 2015	500.000	1.592.639	2.092.639

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	550	123
	<u>550</u>	<u>123</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	118.229	115
Andre finansielle omkostninger	311.659	714
	<u>429.888</u>	<u>829</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	288.674	153
	<u>288.674</u>	<u>153</u>
 4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		26.424.925
Kostpris 31. december 2015		26.424.925
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>26.424.925</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	2.132.814	2.614
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	2.132.814	2.614
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.132.814</u>	<u>2.614</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	19.137.710	19.901
Mellem 1 og 5 år	<u>1.900.290</u>	<u>1.137</u>
Langfristet del	21.038.000	21.038
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>21.038.000</u>	<u>21.038</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.038, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 26.425.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter, er der stillet skadesløsbrev på t.kr. 25.000.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der stillet ejerpantebreve på t.kr. 3.250.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Knud Skou
Thora Nautrup
Haargaard Invest A/S
Michael Haargaard Holding A/S