

Jual Ejendomme II ApS

Industrivej 14

7130 Juelsminde

CVR-nr. 35 87 31 47

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/04 2016

Anders Kjær Jørgensen
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 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jual Ejendomme II ApS
Industrivej 14
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 35 87 31 47
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Anders Kjær Jørgensen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jual Ejendomme II 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 og 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 16. februar 2016

Direktion

Anders Kjær Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jual Ejendomme II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jual Ejendomme II 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 16. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Lars Dam Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 454.043, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 10.162.809.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jual Ejendomme II 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.

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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning, jf. årsregnskabslovens § 41, sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien for sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked ud fra de faktiske forhold på balancedagen. Opskrivning forøger afskrivningsgrundlaget og indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.584.283	1.392.841
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>(717.974)</u>	<u>(664.809)</u>
Resultat før finansielle poster		866.309	728.032
Finansielle indtægter		124	3.312
Finansielle omkostninger	3	<u>(268.156)</u>	<u>(204.193)</u>
Resultat før skat		598.277	527.151
Skat af årets resultat	4	<u>(144.234)</u>	<u>(135.702)</u>
Årets resultat		<u>454.043</u>	<u>391.449</u>
Foreslået udbytte		<u>454.043</u>	<u>391.449</u>
		<u>454.043</u>	<u>391.449</u>

Balance 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>23.812.123</u>	<u>20.702.379</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>23.812.123</u>	<u>20.702.379</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.812.123</u>	<u>20.702.379</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>27.871</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>27.871</u>
Likvide beholdninger		<u>167.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>167.000</u>	<u>27.871</u>
Aktiver i alt		<u>23.979.123</u>	<u>20.730.250</u>

Balance 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.658.766	9.658.766
Foreslået udbytte for regnskabsåret		454.043	391.449
Egenkapital	6	<u>10.162.809</u>	<u>10.100.215</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>2.901.237</u>	<u>2.927.919</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.901.237</u>	<u>2.927.919</u>
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter		5.509.911	6.216.937
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>5.509.911</u>	<u>6.216.937</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	710.000	710.460
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.186.751	552.117
Selskabsskat		170.916	193.501
Anden gæld		3.337.499	29.101
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.405.166</u>	<u>1.485.179</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.915.077</u>	<u>7.702.116</u>
Passiver i alt		<u>23.979.123</u>	<u>20.730.250</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	9.658.766	391.449	10.100.215
Betalt ordinært udbytte	0	0	(391.449)	(391.449)
Årets resultat	0	0	454.043	454.043
Egenkapital 31. december 2015	50.000	9.658.766	454.043	10.162.809

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af koncernens grunde og bygninger er forbundet med usikkerhed som følge af den generelle udvikling i ejendomsmarkedet. Baseret på forventningerne til den nuværende og fremtidige indtjening er det ledelsens opfattelse, at den regnskabsmæssige værdi kan underbygges og derfor er der ikke foretaget nedskrivninger i regnskabsåret. Der er ikke indhentet ekstern mæglervurdering af værdien af grunde og bygninger i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>717.974</u>	<u>664.809</u>
	<u>717.974</u>	<u>664.809</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>717.974</u>	<u>664.809</u>
	<u>717.974</u>	<u>664.809</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.781	0
Andre finansielle omkostninger	239.576	204.193
Kursreguleringer omkostninger	<u>3.799</u>	<u>0</u>
	<u>268.156</u>	<u>204.193</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	170.916	193.501
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>(26.682)</u>	<u>(57.799)</u>
	<u>144.234</u>	<u>135.702</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2015	28.500.084
Tilgang i årets løb	3.827.718
Kostpris 31. december 2015	32.327.802
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	7.797.705
Årets afskrivninger	717.974
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	8.515.679
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	23.812.123

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2015	2014
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	2.901.237	2.927.919
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	2.901.237	2.927.919
Materielle anlægsaktiver	2.901.237	2.927.919
	2.901.237	2.927.919

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	6.927.397	6.219.911	710.000	2.669.911
	6.927.397	6.219.911	710.000	2.669.911

9 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.220, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 23.812,.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Jual A/S, Juelsminde, Danmark
 AKJ Holding ApS, Juelsminde, Danmark
 Jual Metal Products (Suzhou) Ltd. China
 Jual Solar A/S, Juelsminde, Danmark
 Jual Holding A/S, Juelsminde, Danmark
 Jual Ejendomme ApS, Juelsminde, Danmark
 Perform A/S, Juelsminde, Danmark
 Perform Ejendomme ApS, Juelsminde, Danmark
 Bank Thomsen Holding ApS, Juelsminde, Danmark