

ÅRSRAPPORT 2015/2016

Juvel Ejendomme A/S
Munklindevej 10
7441 Bording

CVR nr. 36088540

(2. regnskabsår)

Indberetter:
Stepto A/S
Juelstrupparken 10 A
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 2. december 2016

Dirigent
Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance pr. 30. juni	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Juvel Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet.

Vi anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 2. december 2016

Direktion:

Christopher Stensbjerg

Bestyrelse:

Lars Søgaard

Anne Eline Vibe Stensbjerg

Christopher Stensbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er en nystartet virksomhed i vækst med køb og opførsel af kvalitetsejendomme til primært udlejning og eventuel salg. Det er målsætningen, at der opbygges en ejendomsportefølje med fokus på energivenlige lejligheder i høj kvalitet og ejendomme med central beliggenhed. Der vil udelukkende være fokus på høj standard af alle typer lejemål det være sig beboelseslejligheder som erhvervslejemål.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Møllegadeprojektet er nu færdiggjort og fuldt udlejet efter statustidspunktet.

Indtjeningen vil være stigende i de kommende år.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juvel Ejendomme A/S
Munklindevej 10
7441 Bording

Telefon: 9867 6224

CVR-nr.: 36088540
Stiftelsesdato: 12. september 2014
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Lars Søgaard
Anne Eline Vibe Stensbjerg
Christopher Stensbjerg

Direktion

Christopher Stensbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
2. december 2016, i Støvring

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er ikke anført sammenligningstal for sidste år, da det er selskabets regnskabsår. Virksomheden er en investeringsvirksomhed, der har investering som hovedaktivitet.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Afskrivninger

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, da disse indregnes og måles til kostpris og efterfølgende reguleres til dagsværdi jr. årsregnskabslovens § 38.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter, rentekomkostninger og låneomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, som omfatter grunde og bygninger, måles i balancen til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Herefter foretages en værdiregulering til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens § 38. Da alle ejendomme er anskaffet i indeværende regnskabsår, er der ikke foretaget nogen regulering til dagsværdi, idet ejendommenes kostpris anses som værende dagsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

EGENKAPITAL

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

HENSATTE FORPLIGTELSER

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	359.171	87.314
Andre eksterne omkostninger	-68.067	-120.574
Bruttofortjeneste	<u>291.104</u>	<u>-33.260</u>
Finansiering		
Andre finansielle indtægter	23.396	707
Øvrige finansielle omkostninger	-578.205	-72.397
Ordinært resultat før skat	<u>-263.705</u>	<u>-104.950</u>
1. Skat af årets resultat	<u>27.917</u>	<u>54.858</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-235.788</u></u>	<u><u>-50.092</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-235.788</u>	<u>-50.092</u>
Disponeret i alt	<u><u>-235.788</u></u>	<u><u>-50.092</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	31.883.172	14.126.907
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.883.172</u>	<u>14.126.907</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.883.172</u>	<u>14.126.907</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Skatteaktiv	47.517	23.932
Andre tilgodehavender	115.000	157.440
Periodeafgrænsningsposter	25.424	17.720
Tilgodehavender i alt	<u>187.941</u>	<u>199.092</u>
Likvide beholdninger	247.323	555.069
Likvide beholdninger i alt	<u>247.323</u>	<u>555.069</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>435.264</u>	<u>754.161</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>32.318.436</u></u>	<u><u>14.881.068</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	2016	2015
PASSIVER		
2. Egenkapital		
Selskabskapital	8.000.000	2.000.000
Overført resultat	-50.092	0
Årets resultat	-235.788	-50.092
Egenkapital i alt	7.714.120	1.949.908
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
3. Gæld til realkreditinstitutter	10.918.185	3.877.686
Gæld selskabsdeltager og ledelse	2.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.918.185	3.877.686
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	365.122	133.754
Kreditinstitutter i øvrigt	62.284	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.886	23.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.296	164.959
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.966.546	2.925.369
Anden gæld	3.060.997	5.805.642
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	3.150.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.686.131	9.053.474
Gældsforpligtelser i alt	24.604.316	12.931.160
PASSIVER I ALT	32.318.436	14.881.068
4. Nærtstående parter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Ejerforhold		
7. Eventualforpligtelser		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	23.585	23.932
Fradrag i skat overført sambeskatning	4.332	30.926
	<u>27.917</u>	<u>54.858</u>

	Selskabs kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
2. Egenkapital				
Egenkapital primo	8.000.000	-50.093	0	7.949.907
Overført resultat	0	-235.788	0	-235.788
Egenkapital ultimo	<u>8.000.000</u>	<u>-285.881</u>	<u>0</u>	<u>7.714.119</u>

3. Gæld til realkreditinstitutter
Heraf forfalden indenfor 5 år tkr. 1.848.

4. Nærtstående parter
Bestemmende indflydelse:

CS Holding ApS
Munklindevej 10
7441 Bording

Transaktioner med nærtstående parter:

Alt samhandel med nærtstående parter er sket på markedsvilkår.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grønnegade 11:

Nykredit DKK 2.060.000

Møllegade 30:

Den Jyske Sparekasse,

skadesløsbrev DKK 3.000.000

Nykredit DKK 1.111.000

Nykredit DKK 3.338.000

Grønnegade 9:

BRF Kredit DKK 1.799.000

Vestergade 21

BRF Kredit DKK 3.357.000

Noter

6. Ejerforhold

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

CS Holding ApS
Munklindevej 10
7441 Bording

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.