

ÅRSRAPPORT 2016/2017

Juvel Ejendomme A/S

Ørstedsvvej 7
8600 Silkeborg

CVR nr. 36088540

Indberetter:

Stepto A/S
Juelstrupparken 10 A
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18. august 2017

Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Noter	12

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 for Juvel Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30.06.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17.

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

Bestyrelsen og direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 18. august 2017

Direktion:

Christopher Stensbjerg

Bestyrelse:

Lars Søgaard
Formand

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 fortsat 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.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juvel Ejendomme A/S
Ørstedsvvej 7
8600 Silkeborg

Telefon: 9867 6224

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

Bestyrelse

Lars Søgaard
Anne Eline Vibe Stensbjerg
Christopher Stensbjerg

Direktion

Christopher Stensbjerg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
18. august 2017, i Støvring

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juvel Ejendomme A/S for 2016/17 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Lejeindtægter periodiseres til den måned de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	1.772.245	291.104
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.311.494	0
Resultat før finansielle poster	6.083.739	291.104
Finansielle indtægter	17.821	23.396
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-80.000	-273.767
Andre finansielle omkostninger	-221.341	-304.438
Ordinært resultat før skat	5.800.219	-263.705
1. Skat af årets resultat	-1.275.807	27.917
ÅRETS RESULTAT	4.524.412	-235.788
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.524.412	-235.788
Disponeret i alt	4.524.412	-235.788

Balance pr. 30. juni

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	38.706.956	31.883.172
Materielle anlægsaktiver i alt	38.706.956	31.883.172
Anlægsaktiver i alt	38.706.956	31.883.172
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.668.336	0
Skatteaktiv	0	47.517
Andre tilgodehavender	0	115.000
Periodeafgrænsningsposter	32.540	25.424
Tilgodehavender i alt	1.700.876	187.941
Likvide beholdninger	4.779.605	247.323
Likvide beholdninger i alt	4.779.605	247.323
Omsætningsaktiver i alt	6.480.481	435.264
AKTIVER I ALT	45.187.437	32.318.436

Balance pr. 30. juni

Note	2017	2016
PASSIVER		
2. Egenkapital		
Selskabskapital	8.000.000	8.000.000
Overført resultat	4.238.531	-285.880
Egenkapital i alt	12.238.531	7.714.120
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	954.807	0
Hensatte forpligtelser i alt	954.807	0
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
3. Gæld til realkreditinstitutter	24.981.039	10.918.185
Ansvarlig lånekapital	2.000.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.981.039	12.918.185
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	889.571	365.122
Pengeinstitutter	0	62.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.985	40.296
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.966.546
Selskabsskat	273.483	0
Anden gæld	3.773.021	3.101.883
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	0	3.150.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.013.060	11.686.131
Gældsforpligtelser i alt	31.994.099	24.604.316
PASSIVER I ALT	45.187.437	32.318.436

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5. Eventualforpligtelser

Noter

	2016/17	2015/16
1. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-1.002.324	23.585
Skat i sambeskatning	-273.483	4.332
	<u>-1.275.807</u>	<u>27.917</u>

	Selskabs kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
2. Egenkapital				
Egenkapital primo	8.000.000	-285.880	0	7.714.120
Overført resultat	0	4.524.411	0	4.524.411
Egenkapital ultimo	<u>8.000.000</u>	<u>4.238.531</u>	<u>0</u>	<u>12.238.531</u>

	2016/17	2015/16
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	21.855.000	9.713.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 25.870.610, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 38.706.956.

5. 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. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligt af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

PENNEO

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

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

Lars Søgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:31600413-RID:1251100439733

IP: 193.200.225.35

2017-08-18 15:25:36Z

NEM ID 

Lars Søgaard

Formand

Serienummer: CVR:31600413-RID:1251100439733

IP: 193.200.225.35

2017-08-18 15:25:36Z

NEM ID 

Christopher Stensbjerg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-085263447854

IP: 78.156.120.70

2017-08-20 19:06:27Z

NEM ID 

Christopher Stensbjerg

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-085263447854

IP: 78.156.120.70

2017-08-20 19:06:27Z

NEM ID 

Anne Eline Vibe Stensbjerg

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-835709269069

IP: 92.246.18.151

2017-08-21 08:49:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H76HS-2DIHQ-XQJ37-OUI0G-2SEAP-MILLYQ

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>. 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>