
Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS

Dalgasgade 39, 7400 Herning

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 39 97 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /6 2019

René Jull Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. juni 2019

Direktion

Rene Jull Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 7. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS
Dalgasgade 39
7400 Herning

CVR-nr.: 36 39 97 75
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Rene Jull Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Sydbank
Dalgasgade 22
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		674.532	758.820
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	806.822	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.481.354	758.820
Finansielle indtægter	4	10.130	6.914
Finansielle omkostninger	5	-773.321	-798.984
Resultat før skat		718.163	-33.250
Skat af årets resultat	6	-140.382	7.687
Årets resultat		577.781	-25.563

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		577.781	-25.563
		577.781	-25.563

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		23.880.902	23.074.080
Materielle anlægsaktiver	7	23.880.902	23.074.080
Anlægsaktiver		23.880.902	23.074.080
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.446	2.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		559.580	415.632
Udskudt skatteaktiv	8	15.000	15.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	2.365
Tilgodehavender		623.026	435.797
Omsætningsaktiver		623.026	435.797
Aktiver		24.503.928	23.509.877

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		698.455	120.674
Egenkapital		748.455	170.674
Kreditinstitutter		22.829.786	22.797.414
Modtagne forudbetalinger fra kunder		116.287	103.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.250	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.256	54.972
Selskabsskat		140.382	0
Deposita		419.512	367.888
Kortfristede gældsforpligtelser		23.755.473	23.339.203
Gældsforpligtelser		23.755.473	23.339.203
Passiver		24.503.928	23.509.877
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	120.674	170.674
Årets resultat	0	577.781	577.781
Egenkapital 31. december	50.000	698.455	748.455

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret 2015 erhvervet en del ejendomme beliggende i Herning og Vejle, hvor der er anvendt MgO-plader som byggemateriale. Det har efterfølgende vist sig, at disse plader er mindre egnede som byggemateriale. Pladerne kan bl.a. opsuge fugt fra udeluften, hvorefter saltholdigt vand kan udskilles og drive ned ad konstruktionerne og give skade til følge.

Det er således ikke muligt at få foretaget en konkret vurdering (værdiansættelse) af de pågældende ejendomme. Med baggrund heri har selskabets ledelse valgt at indregne de pågældende ejendomme til den oprindelige kostpris, hvilket er ledelsens bedste bud på ejendommenes dagsværdi.

Selskabet har i året udført vedligeholdelsesarbejde på to af ejendommene, som er solgt med regnskabsmæssig overtagelse efter balancetidspunktet. Den realiserede salgspris på disse to ejendomme understøtter den af selskabet indregnet kostpris.

De pågældende investeringsejendomme er i balancen pr. 31. december 2018 indregnet til 20,4 mio. kr - uændret i forhold til 2017 - dpg er de to ejendomme jf. ovenstående indregnet til realiseret salgspris.

Herudover er der i 2015 erhvervet 2 udlejningsejendomme i henholdsvis Herning og Brande for 3,5 mio. kr.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast på disse to ejendomme vurderes at udgøre omkring 162 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig husleje på 214 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 32 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 5,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,00% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning og omegn.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb samt udlejning og salg af fast ejendom.

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	806.822	0
	806.822	0
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.130	6.914
	10.130	6.914
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.649	1.111
Andre finansielle omkostninger	771.672	797.873
	773.321	798.984
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	140.382	-2.365
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-5.322
	140.382	-7.687

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	23.074.080
Kostpris 31. december	23.074.080
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	806.822
Værdireguleringer 31. december	806.822
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.880.902

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelsen af årsrapporten fortager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 1.475. Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 423 udgør ejendommenes driftsafkast derfor netto TDKK 1.048. Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi, ligger i niveauet 3,20 - 5,00 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype mv.

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 0,5 % - 0,5 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 5,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	24.784.600	22.531.455	20.653.834
Ændring i dagsværdi	2.253.145	0	-1.877.621

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for gældende markedsniveau. Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved målingen af ejendommene.

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
8 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	1.062.000	0
Låneomkostninger	-899.000	-15.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-178.000	0
Overført til udskudt skatteaktiv	15.000	15.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	15.000	15.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 25.751, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

23.880.902	23.074.080
------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jull Jørgensen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt selskabets administration mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Jull Jørgensen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.