
Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS

Sandgaardsvej 27, 7400 Herning

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 39 97 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /5 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. maj 2020

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 2019 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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 6. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS
Sandgaardsvej 27
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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		56.990	674.532
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	0	806.822
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		56.990	1.481.354
Finansielle indtægter	5	16.749	10.130
Finansielle omkostninger	6	-575.782	-773.321
Resultat før skat		-502.043	718.163
Skat af årets resultat	7	110.449	-140.382
Årets resultat		-391.594	577.781

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-391.594	577.781
		-391.594	577.781

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		19.050.902	23.880.902
Materielle anlægsaktiver	8	19.050.902	23.880.902
Anlægsaktiver		19.050.902	23.880.902
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	48.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		220.282	559.580
Udskudt skatteaktiv	9	15.000	15.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		110.449	0
Tilgodehavender		345.731	623.026
Omsætningsaktiver		345.731	623.026
Aktiver		19.396.633	24.503.928

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		306.861	698.455
Egenkapital		356.861	748.455
Kreditinstitutter		18.365.943	22.829.786
Modtagne forudbetalinger fra kunder		136.447	116.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.001	195.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.107	54.256
Selskabsskat		140.382	140.382
Deposita		301.892	419.512
Kortfristede gældsforpligtelser		19.039.772	23.755.473
Gældsforpligtelser		19.039.772	23.755.473
Passiver		19.396.633	24.503.928
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

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	698.455	748.455
Årets resultat	0	-391.594	-391.594
Egenkapital 31. december	50.000	306.861	356.861

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 ejendommens dagsværdi.

De pågældende investeringsejendomme er i balancen pr. 31. december 2019 indregnet til 14,7 mio. kr.

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, ejendomsstypen, 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 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket af Covid-19 og det vurderes således indtil videre, at Covid-19 ikke får væsentlig påvirkning på selskabets aktiviteter i 2020.

Herudover har der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

3 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	0	806.822
	<u>0</u>	<u>806.822</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	16.749	10.130
	<u>16.749</u>	<u>10.130</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.658	1.649
Andre finansielle omkostninger	574.124	771.672
	<u>575.782</u>	<u>773.321</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-110.449	140.382
	<u>-110.449</u>	<u>140.382</u>

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	23.074.080
Afgang i årets løb	-4.830.000
Kostpris 31. december	<u>18.244.080</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>806.822</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>806.822</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.050.902</u>

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 2019 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 1.240. Fratrasket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 675 udgør ejendommenes driftsafkast derfor netto TDKK 565. 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

	2019	2018
	DKK	DKK
9 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	0	1.062.000
Låneomkostninger	163.000	-899.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-178.000	-178.000
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>

10 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

19.050.902	23.880.902
------------	------------

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jull Jørgensen Invest 2 Herning ApS for 2019 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 2019 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

11 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

11 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 2019 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

11 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.