
Juul og Bang Invest ApS

Odderen 7, 9530 Støvring

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 73 68 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/06 2019

Michael Juul Madsen
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

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Juul og Bang Invest ApS.

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

Årsregnskabet giver efter vores 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.

Støvring, den 20. juni 2019

Direktion

Michael Juul Madsen
direktør

Chris Bang
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Juul og Bang Invest ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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.

Aalborg, den 20. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juul og Bang Invest ApS
Odderen 7
9530 Støvring

CVR-nr.: 38 73 68 25
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. juni 2017
Hjemstedskommune: Rebild

Direktion

Michael Juul Madsen
Chris Bang

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Pengeinstitut

Handelsbanken
Østre Havnegade 14
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		337.947	499.483
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	25.000	-20.410
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		362.947	479.073
Personaleomkostninger	3	-3.479	-13.629
Resultat før finansielle poster		359.468	465.444
Finansielle omkostninger		-272.589	-272.709
Resultat før skat		86.879	192.735
Skat af årets resultat	4	237.613	-22.638
Årets resultat		324.492	170.097

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		324.492	170.097
		324.492	170.097

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		12.025.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	12.025.000	12.000.000
Anlægsaktiver		12.025.000	12.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.451	13.139
Andre tilgodehavender		22.746	22.746
Tilgodehavender		29.197	35.885
Likvide beholdninger		0	66.038
Omsætningsaktiver		29.197	101.923
Aktiver		12.054.197	12.101.923

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.567.936	1.243.444
Egenkapital	6	1.617.936	1.293.444
Hensættelse til udskudt skat		24.946	265.661
Hensatte forpligtelser		24.946	265.661
Gæld til realkreditinstitutter		7.823.945	7.890.804
Kreditinstitutter		1.242.750	1.242.750
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.066.695	9.133.554
Gæld til realkreditinstitutter	7	66.752	63.924
Kreditinstitutter	7	205.236	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.215	86.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		814.906	807.034
Selskabsskat		3.102	27.852
Anden gæld		187.679	223.523
Periodeafgrænsningsposter		730	730
Kortfristede gældsforpligtelser		1.344.620	1.409.264
Gældsforpligtelser		10.411.315	10.542.818
Passiver		12.054.197	12.101.923
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af investeringsejendom.

	2018 DKK	2017 DKK
2		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	25.000	-20.410
	25.000	-20.410

3 Personaleomkostninger

Lønninger	3.447	13.436
Andre omkostninger til social sikring	32	193
	3.479	13.629
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.102	27.852
Årets udskudte skat	-240.715	-5.214
	-237.613	22.638

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.020.410
Kostpris 31. december	12.020.410
Værdireguleringer 1. januar	-20.410
Årets værdireguleringer	25.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	0
Værdireguleringer 31. december	4.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.025.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort til DKK 12.025.000. Dagsværdien er baseret på budgetterede lejeindtægter på DKK 767.000 og budgetterede driftsomkostninger på DKK 286.000. Forventet tomgangsleje er opgjort til 2 % af lejeindtægterne. Afkastkrav er fastsat til 4%.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.243.444	1.293.444
Årets resultat	0	324.492	324.492
Egenkapital 31. december	50.000	1.567.936	1.617.936

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.551.666	7.620.054
Mellem 1 og 5 år	<u>272.279</u>	<u>270.750</u>
Langfristet del	7.823.945	7.890.804
Inden for 1 år	<u>66.752</u>	<u>63.924</u>
	<u>7.890.697</u>	<u>7.954.728</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.242.750</u>	<u>1.242.750</u>
Langfristet del	1.242.750	1.242.750
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>205.236</u>	<u>200.000</u>
	<u>1.447.986</u>	<u>1.442.750</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser og realkreditinstitutter:

Pante- og ejerpantebreve på i alt TDKK 10.048, der giver pant i investeringsejendommen til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>12.025.000</u>	<u>12.000.000</u>
---	-------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juul og Bang Invest 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg, administration mv.

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 eksternt valuar.

Noter til årsregnskabet

9 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. 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 materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.