

# Juul og Bang Invest ApS

Odderen 7  
9530 Støvring

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/06/2018**

---

**Michael Juul**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Juul og Bang Invest ApS  
Odderen 7  
9530 Støvring

CVR-nr: 38736825  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Handelsbanken  
Ø Havnegade 14  
9000 Aalborg  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Juul og Bang Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Støvring, den 01/06/2018

## Direktion

Michael Juul Madsen

Chris Bang

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering og udlejning af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der er ikke sket væsentlige ændringer af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Regnskabsudarbejdelse

Nørhave Regnskab har assisteret selskabets ledelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme, samt gevinster og tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket evt. modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsudgifter.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, byggeomkostninger og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en dagsværdi. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages der ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>499.482</b>
Personaleomkostninger .....	1	-13.629
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>485.853</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-20.410
Andre finansielle indtægter .....		0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	
Andre finansielle omkostninger .....		-272.708
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>192.735</b>
Skat af årets resultat .....	3	-22.638
<b>Årets resultat</b> .....		<b>170.097</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0
Overført resultat .....		170.097
<b>I alt</b> .....		<b>170.097</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		12.000.000
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>12.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		13.138
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.138</b>
Likvide beholdninger .....		66.038
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>79.176</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.079.176</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		1.243.444
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.293.444</b>
Udskudt skat .....		265.661
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.890.804
Gæld til banker .....		1.242.750
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>9.399.215</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		63.924
Gæld til banker .....		200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		86.201
Skyldig selskabsskat .....		27.852
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		200.777
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		775.754
Periodeafgrænsningsposter .....		32.009
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.386.517</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>10.785.732</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.079.176</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	1.073.347	1.123.347
Årets resultat .....	0	170.097	170.097
Egenkapital, ultimo .....	50.000	1.243.444	1.293.444

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Løn og gager	13.436
Pensionsbidrag	193
Andre omkostninger til social sikring	0
	<b>13.629</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Rente pengeinstitut	25.463
Renter lån Grundejernes Inv. fond	8.760
Rente realkreditlån	207.180
Rente gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	31.279
Øvrige renter og gebyr	26
	<b>272.708</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	27.852
Ændring af udskudt skat	-5.214
	<b>22.638</b>

#### 4. Materielle aktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	12.020.410
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.020.410</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-20.410
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-20.410</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.000.000</b>

#### 5. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5</b>
	<b>ultimo</b>		<b>år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	7.954.728	63.924	7.635.106
Kreditinstitutter	1.442.750	200.000	420.897
	<b>9.397.478</b>	<b>263.924</b>	<b>8.056.003</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser for mellemværende med pengeinstitut og realkreditinstitutter.

Pante- og ejerpantebreve med tinglyst pant i ejd. Vesterbrogade 10, Nørresundby - tkr. 10.048