
Juhls Bolighus A/S

Perlegade 37, 6400 Sønderborg

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 68 26 69 12

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/9 2017

Jørn Juhl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Juhls Bolighus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28. september 2017

Direktion

Jørn Juhl

Bestyrelse

Jens Juhl
formand

Jørn Juhl

Bjørn Chrintz Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Juhls Bolighus A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Juhls Bolighus A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Sønderborg, den 28. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Juhls Bolighus A/S
Perlegade 37
6400 Sønderborg

Telefon: 74 42 30 00

Telefax: 74 42 32 00

CVR-nr.: 68 26 69 12

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 47. regnskabsår

Hjemstedskommune: Sønderborg

Bestyrelse

Jens Juhl, formand
Jørn Juhl
Bjørn Chrintz Hansen

Direktion

Jørn Juhl

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sydbank

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		7.606.029	8.170.247
Personaleomkostninger	2	-2.890.767	-2.888.228
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-1.806.077	-2.200.184
Andre driftsomkostninger		-655.215	-852.722
Resultat før finansielle poster		2.253.970	2.229.113
Finansielle indtægter		5.757	325
Finansielle omkostninger		-483.734	-588.340
Resultat før skat		1.775.993	1.641.098
Skat af årets resultat	4	-389.707	-491.858
Årets resultat		1.386.286	1.149.240

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	300.000
Overført resultat	1.282.886	849.240
	1.386.286	1.149.240

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		34.993.489	36.427.267
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		53.667	113.667
Materielle anlægsaktiver	5	35.047.156	36.540.934
Anlægsaktiver		35.047.156	36.540.934
Færdigvarer og handelsvarer		8.669.000	9.590.000
Varebeholdninger		8.669.000	9.590.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.148	231.481
Andre tilgodehavender		65.100	103.436
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	6.308
Udskudt skatteaktiv		535.695	520.297
Periodeafgrænsningsposter		147.061	156.297
Tilgodehavender		880.004	1.017.819
Likvide beholdninger		172.185	290.251
Omsætningsaktiver		9.721.189	10.898.070
Aktiver		44.768.345	47.439.004

Balance 30. april

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		700.000	700.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	6.308
Overført resultat		15.826.872	14.537.678
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	300.000
Egenkapital	6	16.630.272	15.543.986
Gæld til realkreditinstitutter		20.423.676	21.721.251
Langfristede gældsforpligtelser	8	20.423.676	21.721.251
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.290.057	1.262.116
Kreditinstitutter		2.309.888	5.335.473
Modtagne forudbetalinger fra kunder		560.090	648.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.536.912	856.347
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		447.334	0
Selskabsskat		238.626	156.140
Anden gæld		1.192.909	1.627.024
Periodeafgrænsningsposter		138.581	288.375
Kortfristede gældsforpligtelser		7.714.397	10.173.767
Gældsforpligtelser		28.138.073	31.895.018
Passiver		44.768.345	47.439.004
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i detailsalg af møbler. Derudover udlejer selskabet ejendomme til såvel beboelse som erhverv.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>2.890.767</u>	<u>2.888.228</u>
	2.890.767	2.888.228
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	8

3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>1.806.077</u>	<u>2.200.184</u>
	1.806.077	2.200.184
Der specificeres således:		
Bygninger	1.648.131	1.882.138
Installationer	97.946	258.046
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	1.806.077	2.200.184

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	406.626	305.140
Årets udskudte skat	-15.398	186.718
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.521</u>	<u>0</u>
	389.707	491.858

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	73.634.357	878.864	74.513.221
Tilgang i årets løb	312.300	0	312.300
Kostpris 30. april	<u>73.946.657</u>	<u>878.864</u>	<u>74.825.521</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	37.207.089	765.197	37.972.286
Årets afskrivninger	1.746.079	60.000	1.806.079
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>38.953.168</u>	<u>825.197</u>	<u>39.778.365</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>34.993.489</u>	<u>53.667</u>	<u>35.047.156</u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	700.000	6.308	14.537.678	300.000	15.543.986
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets tilbageførelse af udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapitalandele	0	-6.308	6.308	0	0
Årets resultat	0	0	1.282.886	103.400	1.386.286
Egenkapital 30. april	<u>700.000</u>	<u>0</u>	<u>15.826.872</u>	<u>103.400</u>	<u>16.630.272</u>

Noter til årsregnskabet

7 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2016	2015
	DKK	DKK
Lånebeløb primo	6.308	10.000
Årets tilbagebetaling	-6.308	-4.017
Årets tilskrevne renter	0	325
Tilgodehavende på balancedagen	0	6.308

Lånet er ydet efter reglerne om lovlig selvfinansering. Lånet forfalder til betaling løbende over en 10-årig periode og forrentes pt. med 3,25% pa.

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi
		DKK
A-aktier a kr. 1.000	10	10.000
A-aktier a kr. 10.000	9	90.000
A-aktier a kr. 50.000	6	300.000
B-aktier a kr. 50.000	6	300.000
		700.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.130.538	16.532.417
Mellem 1 og 5 år	5.293.138	5.188.834
Langfristet del	20.423.676	21.721.251
Inden for 1 år	1.290.057	1.262.116
	21.713.733	22.983.367

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.889.142	28.246.889
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.104.329	8.180.379
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:

Eventualforpligtelser

Enkelte lejemål i bygninger er, jævnfør indgåede aftaler, omfattet af uopsigelighed.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev nom. tkr. 200, der ikke ligger til sikkerhed, men er i selskabets besiddelse.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juhls Bolighus A/S for 2016/17 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 2016/17 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, administration, lokaler samt tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger og installationer	8-30 år
-----------------------------	---------

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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