

JUHL EJENDOMSINVEST APS

LÅSBYBANKE 13, 2. TH.
6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.10.2013 - 30.09.2014

5. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 32 28 31 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 26. februar 2015

Kresten Juhl Finnemann Viuff
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 01.10.2013 - 30.09.2014	11
Balance pr. 30.09.2014	12
Noter til årsregnskabet	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Juhl Ejendomsinvest ApS
Låsbybanke 13, 2. th.
6000 Kolding

CVR-nr.: 32 28 31 60
Stiftet: 03.07.2009
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion Kresten Juhl Finnemann Viuff

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Sydbank
Jernbanegade 14
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013/2014 for selskabet Juhl Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013/2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. januar 2015

I direktionen

Kresten Juhl Finnemann Viuff

954/4/SR/MN

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejer i Juhl Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juhl Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 22. januar 2015

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

Palle Lysbjerg
Registreret revisor

Søren Rasmussen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning og projektudvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -41.472, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.951.539 og en egenkapital på kr. 1.838.830.

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning af selskabets investeringsejendom på 37.000 kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til ledelsens egne forventninger hertil. Dagsværdien er beregnet ud fra afkastkrav på et niveau på ca. 5,1%. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er væsentlig påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling. Afkastkravene er baseret på en forventning om, at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2014/2015

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttotjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af projekter eller investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen er ligeledes huslejeindtægter i udlejede ejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportofølje i regnskabsåret, herunder reparations og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, herunder renter af mellemværender til tilknyttede virksomheder.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 24,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 23,5% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme på de enkelte investeringssjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

01.10.2013 - 30.09.2014

<u>NOTE</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
BRUTTORESULTAT	138.254	220.142
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-37.000	-41.340
Finansielle indtægter	12.120	11.841
Finansielle omkostninger	-125.178	-107.264
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-11.804	83.379
1 Skat af årets resultat	-29.668	44.125
ÅRETS RESULTAT	-41.472	127.504
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-41.472	127.504
DISPONERET I ALT	-41.472	127.504

BALANCE PR. 30.09.2014

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
2 Grunde og bygninger	7.500.000	7.500.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.500.000	7.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.500.000	7.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	448.018	441.660
Andre tilgodehavender	0	34.515
Periodeafgrænsningsposter	3.521	3.387
TILGODEHAVENDER I ALT	451.539	479.562
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	451.539	479.562
AKTIVER I ALT	7.951.539	7.979.562

BALANCE PR. 30.09.2014

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.713.830	1.755.302
3 EGENKAPITAL I ALT	1.838.830	1.880.302
Hensættelser til udskudt skat	506.818	477.150
1 HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	506.818	477.150
Kreditinstitutter	5.500.611	5.514.120
1 Selskabsskat	0	11.568
Anden gæld	105.280	96.422
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.605.891	5.622.110
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.605.891	5.622.110
PASSIVER I ALT	7.951.539	7.979.562

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	2013/2014	2012/2013
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	11.568
Årets ændring i udskudt skat	29.668	-55.693
ÅRETS SKAT I ALT	29.668	-44.125
2 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.10.2013	5.556.790	5.515.450
Tilgang 2013/2014	37.000	41.340
KOSTPRIS PR. 30.09.2014	5.593.790	5.556.790
Opskrivninger pr. 01.10.2013	1.943.210	1.984.550
SAMLEDE OPSKRIVNINGER PR. 30.09.2014	1.943.210	1.984.550
Nedskrivninger pr. 01.10.2013	37.000	41.340
SAMLEDE NEDSKRIVNINGER PR. 30.09.2014.....	37.000	41.340
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.09.2014.....	7.500.000	7.500.000

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 5.

	Saldo pr. 01.10.2013	Årets bevægelser	Saldo pr. 30.09.2014
3 Egenkapital			
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.755.302	-41.472	1.713.830
SALDO PR. 30.09.2014	1.880.302	-41.472	1.838.830

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

2013/2014 2012/2013

4 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Holdingselskabet Kolding Huset ApS, Låsbybanke 13, 2., 6000 Kolding.

5 **Sikkerheder og pantsætninger**

Ingen

6 **Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.