



Tlf: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

## JULL JØRGENSEN INVEST A/S

### ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2013

---

Rene Jull Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jull Jørgensen Invest A/S Dalgasgade 39 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 98 80 67 Stiftet: 17. august 2004 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rene Jull Jørgensen Tina Jeanette Høgstrøm Dahl Elise N. Jørgensen
<b>Direktion</b>	Rene Jull Jørgensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Dalgasgade 22, Postboks 390 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Jull Jørgensen Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den

Direktion

---

Rene Jull Jørgensen

Bestyrelse

---

Rene Jull Jørgensen

---

Tina Jeanette Høgstrøm Dahl

---

Elise N. Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Jull Jørgensen Invest A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Jull Jørgensen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 fejlinformation, 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 vores revision 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Herning, den

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, køb og salg af værdipapirer samt formueadministration.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jull Jørgensen Invest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>95.026</b>	<b>146.333</b>
Værdireguleringer.....		39.105	-13.046
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>134.131</b>	<b>133.287</b>
Finansielle omkostninger.....		-254.122	-232.507
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-119.991</b>	<b>-99.220</b>
Skat af årets resultat.....	1	0	243.257
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-119.991</b>	<b>144.037</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-119.991	144.037
<b>I ALT</b> .....		<b>-119.991</b>	<b>144.037</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendom.....		6.013.930	5.063.930
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.013.930</b>	<b>5.063.930</b>
Andre værdipapirer.....		3.142	2.820
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.142</b>	<b>2.820</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.017.072</b>	<b>5.066.750</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.406.300	9.526.294
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	243.257
Andre tilgodehavender.....		38.250	46.584
Periodeafgrænsningsposter.....		2.184	1.837
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.446.734</b>	<b>9.817.972</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.446.734</b>	<b>9.817.972</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.463.806</b>	<b>14.884.722</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		4.584.743	4.704.734
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>5.084.743</b>	<b>5.204.734</b>
Prioritetsgæld.....		4.259.809	3.634.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.259.809</b>	<b>3.634.397</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		3.028.537	3.004.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.564	3.845
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.005.064	2.987.463
Anden gæld.....		65.089	49.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.119.254</b>	<b>6.045.591</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.379.063</b>	<b>9.679.988</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.463.806</b>	<b>14.884.722</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	0	-243.257	
	<b>0</b>	<b>-243.257</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2012.....		4.962.574	
Tilgang.....		939.484	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>		<b>5.902.058</b>	
Opskrivninger 1. januar 2012.....		101.356	
Årets opskrivninger.....		10.516	
<b>Opskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>111.872</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>		<b>6.013.930</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2012.....		1.690	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>		<b>1.690</b>	
Årets opskrivninger.....		1.452	
<b>Opskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>1.452</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>		<b>3.142</b>	

## NOTER

<b>Egenkapital</b>	<b>Note</b>
	<b>4</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	4.704.734	5.204.734
Forslag til årets resultatdisponering.....		-119.991	-119.991
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.584.743</b>	<b>5.084.743</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>
--	----------

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	3.634.397	4.259.809	0	4.164.332
	<b>3.634.397</b>	<b>4.259.809</b>	<b>0</b>	<b>4.164.332</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
Ingen.	

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.260 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 6.014 tkr.