



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

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2014

Rene Jull Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Rene Jull Jørgensen Jesper Bo Tranberg Elise N. Jørgensen
Direktion	Rene Jull Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Sydbank Dalgasgade 22, Postboks 390 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Jesper Bo Tranberg

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 2013, 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" samt ledelsesberetningen, hvor usikkerheden ved indregning og måling af investeringsejendommen er beskrevet.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommenes kapitalværdi er ved et afkastkrav på 4,20% opgjort til 3.595 tkr. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,20%, reduceres ejendommens værdi til 2.859 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med 736 tkr. Ved et afkastkrav på 3,20% vil dagsværdien ligge på 4.522 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med 927 tkr.

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 2013 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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		104.482	95.027
Andre driftsomkostninger.....		-42.924	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	10.516
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendom.....		-3.226	28.588
DRIFTSRESULTAT		158.332	134.131
Finansielle indtægter.....	1	379.351	0
Finansielle omkostninger.....	2	-333.630	-254.122
RESULTAT FØR SKAT		204.053	-119.991
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		204.053	-119.991
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		204.053	-119.991
I ALT		204.053	-119.991

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendom.....		3.595.263	6.013.930
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.595.263	6.013.930
Andre værdipapirer.....		5.850	3.142
Finansielle anlægsaktiver.....	4	5.850	3.142
ANLÆGSAKTIVER.....		3.601.113	6.017.072
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.019.009	9.406.300
Andre tilgodehavender.....		0	38.250
Periodeafgrænsningsposter.....		2.260	2.184
Tilgodehavender.....		10.021.269	9.446.734
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.021.269	9.446.734
AKTIVER.....		13.622.382	15.463.806
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		4.788.796	4.584.743
EGENKAPITAL.....	5	5.288.796	5.084.743
Prioritetsgæld.....		2.235.015	4.259.809
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.235.015	4.259.809
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	30.450	0
Gæld til pengeinstitutter.....		2.891.697	3.028.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	20.564
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.124.335	3.005.064
Anden gæld.....		52.089	65.089
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.098.571	6.119.254
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.333.586	10.379.063
PASSIVER.....		13.622.382	15.463.806
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	379.127	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	224	0	
	379.351	0	
 Finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	119.272	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.358	254.122	
	333.630	254.122	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2013.....		5.902.058	
Tilgang.....		105.922	
Afgang.....		-2.624.589	
Kostpris 31. december 2013.....		3.383.391	
 Opskrivninger 1. januar 2013.....		111.872	
Årets opskrivninger.....		100.000	
Opskrivninger 31. december 2013.....		211.872	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		3.595.263	
Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.			
Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 4,20%.			
 Finansielle anlægsaktiver			 4
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2013.....		1.690	
Kostpris 31. december 2013.....		1.690	
 Årets opskrivninger.....		4.160	
Opskrivninger 31. december 2013.....		4.160	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		5.850	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	500.000	4.584.743	5.084.743
Forslag til årets resultatdisponering.....		204.053	204.053
Egenkapital 31. december 2013.....	500.000	4.788.796	5.288.796

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	500.000	500.000

Langfristede gældsforpligtelser	6
--	----------

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	4.259.809	2.265.465	30.450	2.097.757
	4.259.809	2.265.465	30.450	2.097.757

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jull Jørgensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.265 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 3.486 tkr.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 4,20% opgjort til 3.595 tkr. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,20%, reduceres ejendommens værdi til 2.859 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med 736 tkr. Ved et afkastkrav på 3,20% vil dagsværdien ligge på 4.522 tkr. og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med 927 tkr.