

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520
www.grantthornton.dk

Jens Juuls Vej 32 ApS

CVR-nr. 28 89 80 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2013.



Ole Skou
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Jens Juuls Vej 32 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. juni 2013

Direktion



Henrik Ottensten

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Jens Juuls Vej 32 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Juuls Vej 32 ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om fortsættelse af de eksisterende kreditfaciliteter til finansiering af driften. Det er ledelsens vurdering, at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes frem til afhændelse af selskabets ejendom, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi gør endvidere opmærksom på den usikkerhed der er tilknyttet værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til note 2 i regnskabet.

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.

København, den 28. juni 2013



Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Skøu
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jens Juuls Vej 32 ApS
Smedeland 7
2600 Glostrup

CVR-nr.: 28 89 80 88

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Ottensten

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Jens Juuls Vej 32, Viby, Jylland.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning.

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -6.512 t.kr. mod -940 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har som følge af nedskrivninger på selskabets investeringsejendom tabt selskabskapitalen. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der opnås realisation af selskabets ejendom. Det er ledelsens vurdering, at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes frem til afhændelse af selskabets ejendom, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Juuls Vej 32 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

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”.

Investeringsejendomme 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 derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.010.410	1.021.350
Andre driftsindtægter	6.760	0
Andre eksterne omkostninger	-329.951	-1.708.027
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.050.000	0
Resultat før finansielle poster	-5.362.781	-686.677
Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.657.243	0
Andre finansielle omkostninger	-660.182	-650.377
Resultat før skat	-8.680.206	-1.337.054
3 Skat af årets resultat	2.167.814	397.512
Årets resultat	-6.512.392	-939.542
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	-1.141.433	0
Disponeret fra overført resultat	-5.370.959	-939.542
Disponeret i alt	-6.512.392	-939.542

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	14.750.000	20.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.750.000</u>	<u>20.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.750.000</u>	<u>20.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.988	48.322
Andre tilgodehavender	0	2.687.231
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.750</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>33.738</u>	<u>2.735.553</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.232</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>33.738</u>	<u>2.736.785</u>
Aktiver i alt	<u>14.783.738</u>	<u>23.536.785</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	0	1.141.433
5 Overført resultat	-1.503.092	3.867.865
Egenkapital i alt	-1.378.092	5.134.298
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	220.989	2.388.803
Hensatte forpligtelser i alt	220.989	2.388.803
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.773.653	8.652.000
Deposita	857.198	857.198
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.630.851	9.509.198
Kortfristet del af langfristet gæld	502.900	0
Gæld til pengeinstitutter	6.180.851	6.083.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.750	76.250
Anden gæld	587.489	344.587
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.309.990	6.504.486
Gældsforpligtelser i alt	15.940.841	16.013.684
Passiver i alt	14.783.738	23.536.785

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har som følge af nedskrivninger på selskabets investeringsejendom tabt selskabskapitalen. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften.		
Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der opnås realisation af selskabets ejendom. Det er ledelsens vurdering, at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes frem til afhændelse af selskabets ejendom, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Værdiansættelse af investeringsejendommen er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning.		
Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.		
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-2.167.814	-397.512
	-2.167.814	-397.512
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	19.021.400	19.021.400
Kostpris 31. december 2012	19.021.400	19.021.400
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	-4.271.400	1.778.600
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	-4.271.400	1.778.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	14.750.000	20.800.000

Noter

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	1.141.433	3.867.867	5.134.300
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-5.370.959	-5.370.959
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>-1.141.433</u>	<u>0</u>	<u>-1.141.433</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.503.092</u>	<u>-1.378.092</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.	Gæld i alt 31/12 2011 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	502.900	5.774.863	8.276.553	8.652.000
	502.900	5.774.863	8.276.553	8.652.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 8.276.553, er der stillet pant kr. 9.000.000 i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 14.750.000.

Der er herudover ejerpantebrev på kr. 12.000.000 i ovennævnte grund og bygning, til sikkerhed for bankgæld.