

JULSØ EJENDOMSUDLEJNING A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/06/2014

Sten Andersen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JULSØ EJENDOMSUDLEJNING A/S
	Bakkelyvej 2
	8680 Ry
	CVR-nr: 30913272
	Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Danske Bank, Ry afd.
	Klostervej 18
	8680 Ry
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen
	Vestergade 165A
	5700 Svendborg
	CVR-nr: 18587246

Ledelsespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2013 for selskabet Julsø Ejendomsudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 03/06/2014

Direktion

Sten Faarup Andersen

Bestyrelse

Jon Søberg
Advokat

Sten Faarup Andersen

Erik Sindberg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i JULSØ EJENDOMSUDLEJNING A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JULSØ EJENDOMSUDLEJNING A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 handlinger 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 03/06/2014

Lilly Jeppesen
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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 ressourcer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Målingen fastsættes med udgangspunkt i en individuel vurdering af ejendommenes afkastprocent. Som grundlag for afkastberegningen tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms ordinære driftsresultat før renter, eller i et budget for ejendommens drift. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Andre materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider således:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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 under afskrivninger

Mindre aktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførsel af småaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og leasingforpligtelse.

Udskudt skat indregnes på grundlag af gældende skatteregler og skattesats, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, anden gæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld indregnes dog til kursværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-49.850	-28.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.000.907	0
Bruttoresultat		-4.050.757	-28.000
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.743.334	1.582.464
Resultat af ordinær primær drift		-2.307.423	1.554.464
Andre finansielle indtægter		153.541	336.082
Øvrige finansielle omkostninger		-1.374.501	-1.499.475
Ordinært resultat før skat		-3.528.383	391.071
Ekstraordinært resultat før skat		-3.528.383	391.071
Skat af årets resultat		943.677	-97.000
Årets resultat		-2.584.706	294.071
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	8.000.000
Overført resultat		-2.584.706	-7.705.929
I alt		-2.584.706	294.071

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		26.225.000	32.312.777
Materielle anlægsaktiver i alt	1	26.225.000	32.312.777
Anlægsaktiver i alt		26.225.000	32.312.777
Varer under fremstilling		0	19.236.793
Varebeholdninger i alt		0	19.236.793
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.729.382	8.313.194
Andre tilgodehavender		47.887	4.679
Tilgodehavender i alt		4.277.269	8.317.873
Likvide beholdninger		550.759	2.516.795
Omsætningsaktiver i alt		4.828.028	30.071.461
AKTIVER I ALT		31.053.028	62.384.238

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		1.970.671	4.555.377
Forslag til udbytte		0	8.000.000
Egenkapital i alt	2	2.470.671	13.055.377
Hensættelse til udskudt skat		3.081.000	4.195.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.081.000	4.195.000
Kreditinstitutter i øvrigt		20.563.000	21.239.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	20.563.000	21.239.492
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.379.523	20.458.603
Leverandører af varer og tjenesteydelser		862.316	600.000
Skyldig selskabsskat		170.323	0
Anden gæld		1.423.595	2.718.166
Deposita		102.600	117.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.938.357	23.894.369
Gældsforpligtelser i alt		25.501.357	45.133.861
PASSIVER I ALT		31.053.028	62.384.238

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
Kostpris primo	20.933.540
Årets tilgang	0
Årets afgang	2.086.870
Kostpris ultimo	18.846.670
Opskrivninger primo	11.379.237
Årets nedskrivninger	-4.000.907
Opskrivninger ultimo	7.378.330
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.225.000

2. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo primo	500.000	8.000.000	4.555.377	13.055.377
Udloddet udbytte i årets løb	0	-8.000.000	0	-8.000.000
Årets resultat	0	0	-2.584.706	-2.584.706
Egenkapital ultimo	500.000	0	1.970.671	2.470.671

Selskabskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Kursværdi ultimo	Nom. gæld ultimo	Nom. gæld primo
Realkreditlån	20.563.000	20.563.000	21.231.000

Af den langfristede gæld forfalder kr. 0 efter 5 år

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed herunder køb og salg af fast ejendom.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret:

- Kaution for Julsø Projektselskab A/S's mellemværende med pengeinstitut.
- Ejerpantebrev med pant i Borgergade 80-82, kr. 8.000.000.
- Derudover er tingslyst sikkerhedsstillelser for mellemværende med ejerforeningen Lupinen i Borgergade 80-82 med 50.000 kr.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Textil Print ApS, Bakkelyvej 2, 8680 Ry

Casaf ApS Danmark, Torvet 1A, 8600 Silkeborg