

JULSØ EJENDOMSUDLEJNING A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/06/2013

Sten Faarup 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: 01/01/2012 - 31/12/2012
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 2012 for selskabet Julsø Ejendomsudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningerne.

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 31/05/2013

Direktion

Sten Faarup Andersen

Bestyrelse

Jon Søberg
Advokat

Erik Sindberg

Sten Faarup Andersen

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 2012 - 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 31/05/2013

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.

Generelt

Årsrapporten for Julsø Ejendomsudlejning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, 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 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Investeringsejendomme 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:

Driftsmateriel og inventar 5 år

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 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Eksterne omkostninger		-28.000	-22.000
Bruttoresultat		-28.000	-22.000
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.582.464	1.585.338
Resultat af ordinær primær drift		1.554.464	1.563.338
Andre finansielle indtægter		336.082	299.163
Øvrige finansielle omkostninger		-1.499.475	-804.616
Ordinært resultat før skat		391.071	1.057.885
Ekstraordinært resultat før skat		391.071	1.057.885
Skat af årets resultat		-97.000	-264.800
Årets resultat		294.071	793.085
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000.000	0
Overført resultat		-7.705.929	793.085
I alt		294.071	793.085

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		32.312.777	34.312.777
Materielle anlægsaktiver i alt	1	32.312.777	34.312.777
Anlægsaktiver i alt		32.312.777	34.312.777
Varer under fremstilling		19.236.793	5.040.308
Varebeholdninger i alt		19.236.793	5.040.308
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.313.194	7.873.238
Andre tilgodehavender		4.679	0
Tilgodehavender i alt		8.317.873	7.873.238
Likvide beholdninger		2.516.795	0
Omsætningsaktiver i alt		30.071.461	12.913.546
AKTIVER I ALT		62.384.238	47.226.323

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		500.000	500.000
Overført resultat		4.555.377	12.261.306
Forslag til udbytte		8.000.000	0
Egenkapital i alt	2	13.055.377	12.761.306
Hensættelse til udskudt skat		4.195.000	4.098.000
Hensatte forpligtelser i alt		4.195.000	4.098.000
Kreditinstitutter i øvrigt		21.239.492	21.233.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.239.492	21.233.123
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		20.458.603	8.711.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder		117.600	143.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		600.000	0
Skyldig selskabsskat		0	26.800
Anden gæld		2.718.166	252.106
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.894.369	9.133.894
Gældsforpligtelser i alt		45.133.861	30.367.017
PASSIVER I ALT		62.384.238	47.226.323

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
Kostpris primo	22.933.540
Årets tilgang	0
Årets afgang	2.000.000
Kostpris ultimo	20.933.540
Opskrivninger primo	11.379.237
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	11.379.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.312.777

2. Egenkapital i alt

	Selskabskapital	Overført resultat
Saldo primo	500.000	12.261.306
Forslag til udbytte	0	8.000.000
Årets resultat	0	-7.705.929
Egenkapital ultimo	500.000	12.555.377
Aktiekapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000		

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2012	2011
Prioritetsgæld	21.239.492	21.233.123
Overført til kortfristet gæld	0	0

	21.239.492	21.233.123
Af den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år	17.834.628	19.550.806

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:

Sten Andersen Holding ApS, Bakkelyvej 2, 8680 Ry
 Erik Sindberg Holding ApS, Bakkelyvej 2, 8680 Ry
 Casaf ApS Danmark, Torvet 1A, 8600 Silkeborg