

Juul Ejendomme Århus ApS
Adelgade 87, 2. sal
8660 Skanderborg
CVR-nr. 24215024

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent



Navn: Lars Kyhl Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	11
Balance pr. 30.06.2016	12
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	14
Pengestrømsopgørelse for 2015/16	15
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul Ejendomme Århus ApS
Adelgade 87, 2. sal
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 24215024

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Lars Kyhl Nielsen, formand
Frank Vestergaard Hansen

Direktion

Michael Mossin Juul, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Juul Ejendomme Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

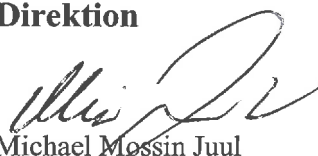
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Skanderborg, den 30.11.2016

Direktion



Michael Mossin Juul
administrerende direktør

Bestyrelse



Lars Kyhl Nielsen
formand



Frank Vestergaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Juul Ejendomme Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juul Ejendomme Århus ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 for 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 30.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Klaus Tyede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme samt drift og vedligeholdelse af disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 12.129 t.kr. mod et overskud i 2014/15 på 31.396 t.kr. Selskabets egenkapital udgør 110.063 t.kr., svarende til en soliditetsgrad på 28,77%.

Ledelsen anser udviklingen i årets resultat for tilfredsstillende.

For det kommende regnskabsår forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 4, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 188 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 41 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat forøges med 147 t.kr. Balancesummen reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2016 forøges med 147 t.kr. Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Heri indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendomme samt afholdelse af udlæg vedrørende andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværende indregnes i balancen.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter med fradrag af moms og rabatter. Nettoomsætning indregnes i den regnskabsperiode, lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger. Ændringer i råvarelagre indgår i posten omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 selskabets moderselskab og dennes datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for handelsvarer, råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, og andre gældsforpligtelser, som omfatter langfristede gældsforpligtelser i øvrigt, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		16.278.517	12.945.356
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.669.663	35.707.302
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(1.600.838)
Personaleomkostninger	1	(1.749.421)	(1.848.335)
Af- og nedskrivninger	2	(342.810)	(214.613)
Driftsresultat		20.855.949	44.988.872
Andre finansielle indtægter	3	292.751	125.231
Andre finansielle omkostninger		(4.790.664)	(4.444.560)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		16.358.036	40.669.543
Skat af ordinært resultat	4	(4.229.122)	(9.274.000)
Årets resultat		<u>12.128.914</u>	<u>31.395.543</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		11.128.914	30.395.543
		<u>12.128.914</u>	<u>31.395.543</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		368.462.313	359.628.431
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		798.915	744.745
Materielle anlægsaktiver	5	<u>369.261.228</u>	<u>360.373.176</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.738.775	2.738.775
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>2.738.775</u>	<u>2.738.775</u>
Anlægsaktiver		<u>372.000.003</u>	<u>363.111.951</u>
Råvarer og hjælpematerialer		61.288	61.288
Varebeholdninger		<u>61.288</u>	<u>61.288</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.748.800	1.597.579
Andre tilgodehavender		3.701.255	3.896.588
Tilgodehavender		<u>8.450.055</u>	<u>5.494.167</u>
Likvide beholdninger		<u>2.109.734</u>	<u>1.017.571</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.621.077</u>	<u>6.573.026</u>
Aktiver		<u>382.621.080</u>	<u>369.684.977</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.200.000	1.200.000
Overført overskud eller underskud		107.862.803	96.733.889
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		<u>110.062.803</u>	<u>98.933.889</u>
Udskudt skat		31.978.000	28.722.000
Andre hensatte forpligtelser		418.956	477.166
Hensatte forpligtelser		<u>32.396.956</u>	<u>29.199.166</u>
Gæld til realkreditinstitutter		228.626.598	229.603.239
Deposita		4.804.371	4.608.897
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.447.132	2.350.036
Skyldig selskabsskat		973.122	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>236.851.223</u>	<u>236.562.172</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.457.091	3.275.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		400.476	945.647
Anden gæld		450.822	766.424
Periodeafgrænsningsposter		1.709	1.709
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.310.098</u>	<u>4.989.750</u>
Gældsforpligtelser		<u>240.161.321</u>	<u>241.551.922</u>
Passiver		<u>382.621.080</u>	<u>369.684.977</u>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	96.733.889	1.000.000	98.933.889
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	11.128.914	1.000.000	12.128.914
Egenkapital ultimo	1.200.000	107.862.803	1.000.000	110.062.803

Pengestrømsopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		14.186.286	10.882.408
Af- og nedskrivninger		342.810	214.613
Ændringer i arbejdskapital	9	<u>(3.816.661)</u>	<u>1.213.597</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		10.712.435	12.310.618
Modtagne finansielle indtægter		292.751	125.231
Betalte finansielle omkostninger		<u>(4.790.664)</u>	<u>(4.444.560)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		6.214.522	7.991.289
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.561.199)	(3.732.802)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>153.400</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(2.561.199)	(3.579.402)
Optagelse af lån		1.714.810	4.262.790
Afdrag på lån mv.		(3.275.970)	(3.612.402)
Udbetalt udbytte		<u>(1.000.000)</u>	<u>(1.000.000)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(2.561.160)	(349.612)
Ændring i likvider		1.092.163	4.062.275
Likvider primo		<u>1.017.571</u>	<u>(3.044.704)</u>
Likvider ultimo	10	<u>2.109.734</u>	<u>1.017.571</u>

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	1.556.789	1.666.752
Pensioner	154.525	142.295
Andre omkostninger til social sikring	38.107	39.288
	<u>1.749.421</u>	<u>1.848.335</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	342.810	310.466
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(95.853)
	<u>342.810</u>	<u>214.613</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.368	64.182
Renteindtægter i øvrigt	229.383	61.049
	<u>292.751</u>	<u>125.231</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	973.122	0
Ændring af udskudt skat	3.256.000	9.559.789
Effekt af ændrede skattesatser	0	(285.789)
	<u>4.229.122</u>	<u>9.274.000</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	238.437.563	2.145.215
Tilgange	2.164.219	396.980
Kostpris ultimo	240.601.782	2.542.195
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.400.470)
Årets afskrivninger	0	(342.810)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.743.280)
Dagsværdireguleringer primo	121.190.868	0
Årets dagsværdireguleringer	6.669.663	0
Dagsværdireguleringer ultimo	127.860.531	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	368.462.313	798.915

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,78% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 44,3 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig- og erhvervssejendomme beliggende i Skanderborg 4,5-5,50%

Bolig- og erhvervssejendomme beliggende i Aarhus 4,50-5,25%

Noter

	Kapitalan- dele i til- knyttede virksomhe- der kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.738.775
Kostpris ultimo	<u>2.738.775</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.738.775</u>

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
A-anparter	200.000	1	200.000
B-anparter	1.000.000	1	1.000.000
	<u>1.200.000</u>		<u>1.200.000</u>

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	2013/14 kr.	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bevægelser i virksom- hedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	1.000.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>

	Forfald inden for 12 måne- der 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måne- der 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
8. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.457.091	3.275.970	228.626.598	211.699.841
Deposita	0	0	4.804.371	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	2.447.132	0
Skyldig selskabsskat	0	0	973.122	0
	<u>2.457.091</u>	<u>3.275.970</u>	<u>236.851.223</u>	<u>211.699.841</u>

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
9. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(2.955.888)	302.308
Ændring i leverandørgæld mv.	(545.171)	671.852
Andre ændringer	<u>(315.602)</u>	<u>239.437</u>
	<u>(3.816.661)</u>	<u>1.213.597</u>

10. Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael M. Juul Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 368.462 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve i 2 af selskabets ejendomme for nom. 4.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 69.969 t.kr.