

## **Juul Ejendomme Århus ApS**

Nørregade 8, st.  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 24215024

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Kyhl Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Pengestrømsopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Juul Ejendomme Århus ApS  
Nørregade 8, st.  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 24215024  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Bestyrelse

Lars Kyhl Nielsen, formand  
Frank Vestergaard Hansen

### Direktion

Michael Mossin Juul

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 28.11.2019

### Direktion

Michael Mossin Juul

### Bestyrelse

Lars Kyhl Nielsen  
formand

Frank Vestergaard Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Juul Ejendomme Århus ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juul Ejendomme Århus ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedvidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i strid med Selskabslovens bestemmelser har ydet lån til selskabets anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Vi henviser til noterne for yderligere omtale heraf.

Aarhus, den 28.11.2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

## 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 8.481 t.kr. mod et overskud i 2017/18 på 11.728 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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 5, 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.



## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.474.753</b>	<b>13.376.086</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		74.404	8.273.170
Personaleomkostninger	1	(1.456.227)	(1.397.666)
Af- og nedskrivninger	2	1.021.199	(227.186)
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.114.129</b>	<b>20.024.404</b>
Andre finansielle indtægter	3	761.175	522.729
Andre finansielle omkostninger		(5.167.888)	(5.341.762)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.707.416</b>	<b>15.205.371</b>
Skat af årets resultat	4	(2.226.894)	(3.477.745)
<b>Årets resultat</b>		<b>8.480.522</b>	<b>11.727.626</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		7.480.522	10.727.626
		<b>8.480.522</b>	<b>11.727.626</b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<b>Note</b>	<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
Investeringsejendomme		415.494.343	402.843.752
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.697.462	1.452.561
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>418.191.805</b>	<b>404.296.313</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.738.775	2.738.775
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>2.738.775</b>	<b>2.738.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>420.930.580</b>	<b>407.035.088</b>
Råvarer og hjælpematerialer		61.288	61.288
<b>Varebeholdninger</b>		<b>61.288</b>	<b>61.288</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.255.657	11.632.667
Andre tilgodehavender		1.636.527	3.021.056
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	177.225	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.069.409</b>	<b>14.653.723</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.709.442</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.840.139</b>	<b>14.715.011</b>
<b>Aktiver</b>		<b>440.770.719</b>	<b>421.750.099</b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<b>Note</b>	<b>2018/19 kr.</b>	<b>2017/18 kr.</b>
Virksomhedskapital	8	1.200.962	1.200.962
Overført overskud eller underskud		132.501.334	125.020.812
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>134.702.296</u></b>	<b><u>127.221.774</u></b>
Udskudt skat		35.147.000	34.576.000
Andre hensatte forpligtelser		<u>441.028</u>	<u>402.159</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>35.588.028</u></b>	<b><u>34.978.159</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		255.617.088	242.936.512
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>1.573.335</u>	<u>1.017.745</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>257.190.423</u></b>	<b><u>243.954.257</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.081.691	3.027.953
Bankgæld		0	1.914.720
Deposita		5.697.073	5.021.924
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.876.364	2.514.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser		395.877	518.765
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.000.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		949.745	131.192
Anden gæld		<u>289.222</u>	<u>466.810</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.289.972</u></b>	<b><u>15.595.909</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>270.480.395</u></b>	<b><u>259.550.166</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>440.770.719</u></b>	<b><u>421.750.099</u></b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.200.962	125.020.812	1.000.000	127.221.774
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	7.480.522	1.000.000	8.480.522
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.962</b>	<b>132.501.334</b>	<b>1.000.000</b>	<b>134.702.296</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		15.114.128	20.024.404
Af- og nedskrivninger		(1.021.199)	227.186
Ændringer i arbejdskapital	10	(3.616.399)	(4.615.275)
Øvrige reguleringer		<u>(74.404)</u>	<u>(8.273.170)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>10.402.126</b>	<b>7.363.145</b>
Modtagne finansielle indtægter		761.176	522.729
Betalte finansielle omkostninger		(5.167.888)	(5.341.762)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(412.192)</u>	<u>(2.780.858)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>5.583.222</b>	<b>(236.746)</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(20.399.889)	(21.728.394)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>7.706.515</u>	<u>335.000</u>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(12.693.374)</b>	<b>(21.393.394)</b>
Optagelse af lån		16.000.000	20.921.333
Afdrag på lån mv.		(3.265.686)	(3.050.662)
Udbetalt udbytte		<u>(1.000.000)</u>	<u>(1.000.000)</u>
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>11.734.314</b>	<b>16.870.671</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>4.624.162</b>	<b>(4.759.469)</b>
Likvider primo		<u>(1.914.720)</u>	<u>2.844.749</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>2.709.442</b>	<b>(1.914.720)</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.709.442	0
Kortfristet gæld til banker		<u>0</u>	<u>(1.914.720)</u>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>2.709.442</b>	<b>(1.914.720)</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.230.982	1.206.947
Pensioner	188.304	178.443
Andre omkostninger til social sikring	36.941	12.276
	<b>1.456.227</b>	<b>1.397.666</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	480.981	305.658
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.502.180)	(78.472)
	<b>(1.021.199)</b>	<b>227.186</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	560.455	334.808
Renteindtægter i øvrigt	200.720	187.921
	<b>761.175</b>	<b>522.729</b>
	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.786.335	1.085.745
Ændring af udskudt skat	571.000	2.392.000
Regulering vedrørende tidligere år	(130.441)	0
	<b>2.226.894</b>	<b>3.477.745</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	267.217.511	3.245.845
Tilgange	17.951.187	2.448.702
Afgange	(5.375.000)	(2.331.515)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>279.793.698</b>	<b>3.363.032</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.793.284)
Årets afskrivninger	0	(480.981)
Tilbageførsel ved afgang	0	1.608.695
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(665.570)</b>
Dagsværdireguleringer primo	135.626.241	0
Årets dagsværdireguleringer	74.404	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>135.700.645</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>415.494.343</b>	<b>2.697.462</b>

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,59% pr. 30.06.2019 mod 4,61% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 43,1 mio.kr. En formindelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 54,4 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør 1.069 t.kr. mod 1.025 sidste år. Størrelsen for ejendommene udgør tilsammen 20.139 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i lejemålene. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Skanderborg 3,5-7,25%

Bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Aarhus 3,5-4,7%

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virks- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.738.775
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.738.775</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.738.775</b>

	<b>Direktion</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender	177.225	<b>177.225</b>
Rentefod	10,05	
Optaget og tilbagebetalt i året	45.913	<b>45.913</b>

Selskabet har i 2018/19 ydet lån til selskabets anpartshavere. Lånet er forrentet med den i perioden gældende rentesats ifølge Selskabslovens § 215 (10,05%). Lånet har karakter af et løbende mellemværende som i løbet af regnskabsåret er optaget og delvist tilbagebetalt, hvorefter mellemværendet pr. 30. juni 2019 beløber sig til DKK 177.225 kr.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
A-anparter	200.000	1	200.000
B-anparter	1.000.962	1	1.000.962
	<b>1.200.962</b>		<b>1.200.962</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	3.081.691	3.027.953	255.617.088
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	1.573.335
	<b>3.081.691</b>	<b>3.027.953</b>	<b>257.190.423</b>



## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>10. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(2.415.686)	(3.636.523)
Ændring i leverandørgæld mv.	(122.888)	(160.302)
Andre ændringer	<u>(1.077.825)</u>	<u>(818.450)</u>
	<b><u>(3.616.399)</u></b>	<b><u>(4.615.275)</u></b>

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael M. Juul Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

En af selskabets entreprenører har anlagt en voldgiftssag mod selskabet med krav om betaling af 1.979 t.kr. med tillæg af procesrente. Selskabets ledelse forventer at sagen falder ud til selskabets fordel, hvorfor der ikke indregnes en forpligtelse i årsregnskabet.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 415.494 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve i 2 af selskabets ejendomme for nom. 4.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendommene udgør 69.282 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. 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, 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 administrationsselskabet Michael M. Juul Holding ApS 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-7,5 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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 nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### 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 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 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 leveringstidspunktet.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.