


Juul Ejendomme Århus ApS

Adelgade 87, 2. sal
8660 Skanderborg
CVR-nr. 24215024

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.11.2018

Dirigent



Navn: Lars Kyhl Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.06.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Pengestrømsopgørelse for 2017/18	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul Ejendomme Århus ApS

Adelgade 87, 2. sal

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 24215024

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

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 01.07.2017 - 30.06.2018 for Juul Ejendomme Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

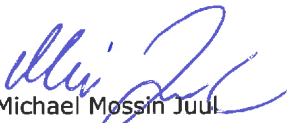
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Skanderborg, den 29.11.2018

Direktion



Michael Mossin Juul
administrerende direktør

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 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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, bevidste 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.

Aarhus, den 29.11.2018

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 11.728 t.kr. mod et overskud i 2016/17 på 7.338 t.kr. Selskabets egenkapital udgør 127.222 t.kr., svarende til en soliditetsgrad på 30,2%.

Ledelsen anser udviklingen i 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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		13.376.086	13.462.195
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.273.170	2.017.885
Personaleomkostninger	1	(1.397.666)	(1.723.819)
Af- og nedskrivninger	2	(227.186)	(152.816)
Driftsresultat		20.024.404	13.603.445
Andre finansielle indtægter	3	522.729	473.466
Andre finansielle omkostninger		(5.341.762)	(4.663.040)
Resultat før skat		15.205.371	9.413.871
Skat af årets resultat	4	(3.477.745)	(2.075.831)
Årets resultat		11.727.626	7.338.040
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.727.626	6.338.040
		11.727.626	7.338.040

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		402.843.752	370.633.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.452.561	731.747
Materielle anlægsaktiver	5	404.296.313	371.365.431
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.738.775	2.738.775
Finansielle anlægsaktiver	6	2.738.775	2.738.775
Anlægsaktiver		407.035.088	374.104.206
Råvarer og hjælpematerialer		61.288	61.288
Varebeholdninger		61.288	61.288
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.632.667	7.599.703
Andre tilgodehavender		3.021.056	3.038.513
Periodeafgrænsningsposter		0	25.000
Tilgodehavender		14.653.723	10.663.216
Likvide beholdninger		0	2.844.749
Omsætningsaktiver		14.715.011	13.569.253
Aktiver		421.750.099	387.673.459

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.200.962	1.200.000
Overført overskud eller underskud		125.020.812	114.200.843
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		<u>127.221.774</u>	<u>116.400.843</u>
Udskudt skat		34.576.000	32.315.000
Andre hensatte forpligtelser		402.159	35.723
Hensatte forpligtelser		<u>34.978.159</u>	<u>32.350.723</u>
Gæld til realkreditinstitutter		242.936.512	225.250.361
Skyldig selskabsskat		1.017.745	918.831
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>243.954.257</u>	<u>226.169.192</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.027.953	2.843.433
Bankgæld		1.914.720	0
Deposita		5.021.924	4.834.292
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.514.545	2.514.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		518.765	679.067
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.000.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		131.192	973.122
Anden gæld		466.810	908.576
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.595.909</u>	<u>12.752.701</u>
Gældsforpligtelser		<u>259.550.166</u>	<u>238.921.893</u>
Passiver		<u>421.750.099</u>	<u>387.673.459</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	1.200.000	0	114.200.843	1.000.000
Effekt af virksomhedskøb o.l.	962	92.343	0	0
Overført fra overkurs	0	(92.343)	92.343	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)
Årets resultat	0	0	10.727.626	1.000.000
Egenkapital ultimo	1.200.962	0	125.020.812	1.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	116.400.843
Effekt af virksomhedskøb o.l.	93.305
Overført fra overkurs	0
Udbetalt ordinært udbytte	(1.000.000)
Årets resultat	11.727.626
Egenkapital ultimo	127.221.774

Pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		11.751.234	11.585.560
Af- og nedskrivninger		227.186	152.816
Ændringer i arbejdskapital	9	<u>(4.592.575)</u>	<u>(1.478.525)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		7.385.845	10.259.851
Modtagne finansielle indtægter		522.729	473.466
Betalte finansielle omkostninger		(5.341.762)	(4.663.040)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(2.803.558)</u>	<u>(1.471.684)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		(236.746)	4.598.593
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(21.728.394)	(6.489.136)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>335.000</u>	<u>6.250.002</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(21.393.394)	(239.134)
Optagelse af lån		20.921.333	0
Afdrag på lån mv.		(3.050.662)	(2.624.444)
Udbetalt udbytte		<u>(1.000.000)</u>	<u>(1.000.000)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		16.870.671	(3.624.444)
Ændring i likvider		(4.759.469)	735.015
Likvider primo		<u>2.844.749</u>	<u>2.109.734</u>
Likvider ultimo		(1.914.720)	2.844.749
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		0	2.844.749
Kortfristet gæld til banker		<u>(1.914.720)</u>	<u>0</u>
Likvider ultimo		(1.914.720)	2.844.749

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.206.947	1.512.448
Pensioner	178.443	175.816
Andre omkostninger til social sikring	12.276	35.555
	1.397.666	1.723.819
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	305.658	321.068
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(78.472)	(168.252)
	227.186	152.816
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	334.808	261.086
Renteindtægter i øvrigt	187.921	212.380
	522.729	473.466
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.085.745	1.738.831
Ændring af udskudt skat	2.392.000	337.000
	3.477.745	2.075.831

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	243.155.268	2.332.845
Overførsler	3.616.849	0
Tilgange	20.445.394	1.283.000
Afgange	0	(370.000)
Kostpris ultimo	267.217.511	3.245.845
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.601.098)
Årets afskrivninger	0	(305.658)
Tilbageførsel ved afgange	0	113.472
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.793.284)
Dagsværdireguleringer primo	127.478.416	0
Årets dagsværdireguleringer	8.147.825	0
Dagsværdireguleringer ultimo	135.626.241	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	402.843.752	1.452.561

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 4,66% pr. 30.06.2018 mod 4,61% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 43,3 mio.kr. En formindelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 55,2 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør 1.051 t.kr. mod 1.108 sidste år. Størrelsen for ejendommene udgør tilsammen 20.356 m². 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 4,0-7,0%

Bolig- og erhvervsejendomme beliggende i Aarhus 3,2-4,5%

Noter

		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			<u>2.738.775</u>
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	<u>1.000.962</u>	1	<u>1.000.962</u>
	<u>1.200.962</u>		<u>1.200.962</u>
	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.027.953	2.843.433	242.936.512
Skyldig selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.017.745</u>
	<u>3.027.953</u>	<u>2.843.433</u>	<u>243.954.257</u>
		2017/18 kr.	2016/17 kr.
9. Ændring i arbejdskapital			
Ændring i tilgodehavender		(3.613.823)	(2.188.161)
Ændring i leverandørgæld mv.		(160.302)	278.591
Andre ændringer		<u>(818.450)</u>	<u>431.045</u>
		<u>(4.592.575)</u>	<u>(1.478.525)</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	0	33.725

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 fra og med 1. juli 2012 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 administrationsselskabets årsregnskab.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 402.844 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 68.130 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 dog med enkelte reklassifikationer.

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

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 administrationselskabet 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 klargøring 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 proventuet 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 nominal 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.