



## Juul Ejendomme Århus ApS

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

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.11.2020

---

**Lars Kyhl Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.06.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Pengestrømsopgørelse for 2019/20	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Juul Ejendomme Århus ApS  
Nørregade 8, st.  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 24215024  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## 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 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18.11.2020

## Direktion

**Michael Mossin Juul**

## Bestyrelse

**Lars Kyhl Nielsen**

formand

**Frank Vestergaard Hansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Juul Ejendomme Århus ApS

### Revisionspåtegningen på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juul Ejendomme Århus ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser**

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

Aarhus, den 18.11.2020

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

#### **Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 10.909 t.kr. mod et overskud i 2018/19 på 8.481 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 6, 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 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>16.905.444</b>	<b>15.474.753</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.493.590	74.404
Personaleomkostninger	1	(2.084.306)	(1.456.227)
Af- og nedskrivninger	2	(505.598)	1.021.199
<b>Driftsresultat</b>		<b>20.809.130</b>	<b>15.114.129</b>
Andre finansielle indtægter	3	326.181	761.175
Andre finansielle omkostninger	4	(5.127.080)	(5.167.888)
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.008.231</b>	<b>10.707.416</b>
Skat af årets resultat	5	(5.099.101)	(2.226.894)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.909.130</b>	<b>8.480.522</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		10.909.130	7.480.522
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.909.130</b>	<b>8.480.522</b>

# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investerings ejendomme		425.214.351	415.494.343
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.156.865	2.697.462
Forudbetalinger for materielle aktiver		2.500.000	0
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>429.871.216</b>	<b>418.191.805</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.738.775	2.738.775
Deposita		45.913	0
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>2.784.688</b>	<b>2.738.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>432.655.904</b>	<b>420.930.580</b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.061.288	61.288
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.061.288</b>	<b>61.288</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		331.971	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.793.187	15.255.657
Andre tilgodehavender		2.160.271	1.636.527
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	8	0	177.225
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.285.429</b>	<b>17.069.409</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.529.856</b>	<b>2.709.442</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.876.573</b>	<b>19.840.139</b>
<b>Aktiver</b>		<b>455.532.477</b>	<b>440.770.719</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		1.200.962	1.200.962
Overført overskud eller underskud		88.129.464	132.501.334
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>89.330.426</b>	<b>134.702.296</b>
Udskudt skat		38.469.000	35.147.000
Andre hensatte forpligtelser		152.032	441.028
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>38.621.032</b>	<b>35.588.028</b>
Gæld til realkreditinstitutter		263.672.492	255.617.088
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.450.867	1.573.335
Anden gæld		148.735	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>265.272.094</b>	<b>257.190.423</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	9	3.049.701	3.081.691
Deposita		5.952.540	5.697.073
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.104.493	2.876.364
Leverandører af varer og tjenesteydelser		392.781	395.877
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		49.224.572	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	949.745
Anden gæld		584.838	289.222
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>62.308.925</b>	<b>13.289.972</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>327.581.019</b>	<b>270.480.395</b>
<b>Passiver</b>		<b>455.532.477</b>	<b>440.770.719</b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.962	132.501.334	0	1.000.000	134.702.296
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(55.281.000)	0	(55.281.000)
Årets resultat	0	(44.371.870)	55.281.000	0	10.909.130
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.962</b>	<b>88.129.464</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.330.426</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Driftsresultat		20.809.130	15.114.129
Af- og nedskrivninger		505.598	(1.021.199)
Ændringer i arbejdskapital	10	47.574.924	(3.616.399)
Regulering af dagsværdi		(6.493.590)	(74.404)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>62.396.062</b>	<b>10.402.127</b>
Modtagne finansielle indtægter		326.181	761.175
Betalte finansielle omkostninger		(5.127.080)	(5.167.888)
Refunderet/(betalt) skat		(2.825.745)	(412.192)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>54.769.418</b>	<b>5.583.222</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(5.726.418)	(20.399.889)
Salg af materielle aktiver		35.000	7.706.515
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(5.691.418)</b>	<b>(12.693.374)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>49.078.000</b>	<b>(7.110.152)</b>
Optagelse af lån		29.829.030	16.000.000
Afdrag på lån mv.		(21.805.616)	(3.265.686)
Udbetalt udbytte		(56.281.000)	(1.000.000)
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(48.257.586)</b>	<b>11.734.314</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>820.414</b>	<b>4.624.162</b>
Likvider primo		2.709.442	(1.914.720)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>3.529.856</b>	<b>2.709.442</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.529.856	2.709.442
<b>Likvider ultimo</b>		<b>3.529.856</b>	<b>2.709.442</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.902.378	1.230.982
Pensioner	151.449	188.304
Andre omkostninger til social sikring	30.479	36.941
	<b>2.084.306</b>	<b>1.456.227</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>5</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	444.742	480.981
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	60.856	(1.502.180)
	<b>505.598</b>	<b>(1.021.199)</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	166.498	560.455
Renteindtægter i øvrigt	159.683	200.720
	<b>326.181</b>	<b>761.175</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	4.978.404	5.167.888
Valutakursreguleringer	148.676	0
	<b>5.127.080</b>	<b>5.167.888</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	1.753.867	1.786.335
Ændring af udskudt skat	3.322.000	571.000
Regulering vedrørende tidligere år	23.234	(130.441)
	<b>5.099.101</b>	<b>2.226.894</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	279.793.698	3.363.032	0
Tilgange	3.226.418	0	2.500.000
Afgange	0	(189.900)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>283.020.116</b>	<b>3.173.132</b>	<b>2.500.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(665.570)	0
Årets afskrivninger	0	(444.742)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	94.045	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.016.267)</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	135.700.645	0	0
Årets dagsværdireguleringer	6.493.590	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>142.194.235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>425.214.351</b>	<b>2.156.865</b>	<b>2.500.000</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.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,39% pr. 30.06.2020 mod 4,59% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 43,5 mio.kr. En formindelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 54,6 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommene udgør 1.131 t.kr. mod 1.069 sidste år. Størrelsen for ejendommene udgør tilsammen 20.494 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 erhvervsjendomme beliggende i Skanderborg 3,5-8,0%  
 Bolig- og erhvervsjendomme beliggende i Aarhus 3,5-4,7%

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.738.775
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.738.775</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.738.775</b>

## 8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<b>Direktion kr.</b>
Rentefod (%)	10,05
Tilbagebetalt i året	177.225
Optaget og tilbagebetalt i året	6.615

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 fuldt ud tilbagebetalt, hvorefter mellemværendet pr. 30.06.2020 udgør 0 kr.

## 9 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.049.701	3.081.691	263.672.492	231.508.697
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	1.450.867	0
Anden gæld	0	0	148.735	0
	<b>3.049.701</b>	<b>3.081.691</b>	<b>265.272.094</b>	<b>231.508.697</b>

## 10 Ændring i arbejdskapital

	<b>2019/20 kr.</b>	<b>2018/19 kr.</b>
Ændring i varebeholdninger	(1.000.000)	(0)
Ændring i tilgodehavender	(1.216.020)	(2.415.686)
Ændring i leverandørgæld mv.	49.221.476	(122.888)
Andre ændringer	569.468	(1.077.825)
	<b>47.574.924</b>	<b>(3.616.399)</b>



### **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 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 administrationsselskabets årsregnskab.

### **12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 425.214 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 68.684 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.

**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.

**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.

**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 aktiver

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

5-7,5 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 nettorealiseringsværdi, hvis 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.

**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.

**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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **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 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.