

Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S
CVR-nr. 26688833
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2016

Dirigent



Navn: Torben Thomasen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

CVR-nr.: 26688833

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Torben Thomasen

Tommy Nielsen

Claus Juul Hansen

Direktion

Claus Juul Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

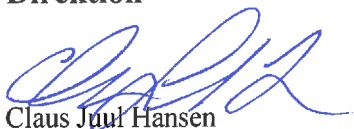
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

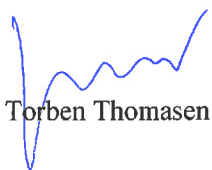
Glostrup, den 07.04.2016

Direktion

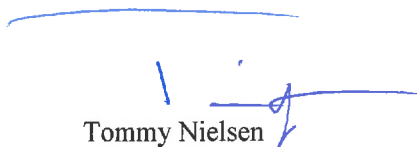


Claus Juul Hansen

Bestyrelse



Torben Thomasen



Tommy Nielsen



Claus Juul Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 07.04.2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556



Martin B. Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejning af erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud er opgjort til 120 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

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 fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejemålet stilles til rådighed for lejer. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms og afgifter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder direkte ejendomsomkostninger og administration mv.

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.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Bygninger måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaseret model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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

Bygninger 30 år

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

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 tidspunktet for vedtagelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		744.949	726.071
Af- og nedskrivninger	1	(341.306)	(321.548)
Driftsresultat		403.643	404.523
Andre finansielle indtægter	2	210.548	188.552
Andre finansielle omkostninger		(465.080)	(309.653)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		149.111	283.422
Skat af ordinært resultat	3	(28.903)	(74.601)
Årets resultat		120.208	208.821
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		0	200.000
Overført resultat		120.208	8.821
		120.208	208.821

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		7.101.098	7.442.404
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.101.098</u>	<u>7.442.404</u>
Anlægsaktiver		<u>7.101.098</u>	<u>7.442.404</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.578.871	4.402.383
Andre tilgodehavender		0	86.137
Periodeafgrænsningsposter		0	33.162
Tilgodehavender		<u>4.578.871</u>	<u>4.521.682</u>
Likvide beholdninger		<u>13</u>	<u>2.062</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.578.884</u>	<u>4.523.744</u>
Aktiver		<u><u>11.679.982</u></u>	<u><u>11.966.148</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.197.498	2.197.498
Overført overskud eller underskud		128.608	8.400
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		<u>2.826.106</u>	<u>2.905.898</u>
Udskudt skat	6	951.405	1.023.248
Hensatte forpligtelser		<u>951.405</u>	<u>1.023.248</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.710.436	6.998.683
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.710.436</u>	<u>6.998.683</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	290.847	284.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	23.500
Skyldig selskabsskat		100.746	75.781
Anden gæld		782.442	654.573
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.192.035</u>	<u>1.038.319</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.902.471</u>	<u>8.037.002</u>
Passiver		<u>11.679.982</u>	<u>11.966.148</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.197.498	8.400	200.000	2.905.898
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	0	120.208	0	120.208
Egenkapital ultimo	500.000	2.197.498	128.608	0	2.826.106

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	341.306	321.548
	<u>341.306</u>	<u>321.548</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	210.548	188.552
	<u>210.548</u>	<u>188.552</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	100.746	75.781
Ændring af udskudt skat	(71.843)	6.681
Effekt af ændrede skattesatser	0	(7.861)
	<u>28.903</u>	<u>74.601</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>7.452.605</u>
Kostpris ultimo	<u>7.452.605</u>
Opskrivninger primo	<u>2.929.998</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.929.998</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.940.199)
Årets afskrivninger	<u>(341.306)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.281.505)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.101.098</u>
Merværdi ved foretagne opskrivninger	<u>2.148.663</u>

Selskabet besidder pr. 31. december 2015 én ejendom i Glostrup. Ejendommen, der er en blanding af kontor- og lagerbygning, udlejes til Juul & Nielsen A/S. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 8,1 %. Aktuelle markedsafkast ligger i niveauet 6,5 – 8 %. Der er ikke foretaget regulering af de tidligere foretagne opskrivninger

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	<u>500</u>	1.000,00	<u>500.000</u>
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i indeværende, eller de 4 foregående regnskabsår.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	966.743	1.039.338
Gældsforpligtelser	<u>(15.338)</u>	<u>(16.090)</u>
	<u>951.405</u>	<u>1.023.248</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	284.465	290.847	6.710.436	2.073.822
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	3.056.178
	<u>284.465</u>	<u>290.847</u>	<u>6.710.436</u>	<u>5.130.000</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Holding A/S som administrationselskab. 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 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme, nom. 5.400 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.101.098 kr.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup, CVR-nr. 27 58 20 60

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup, CVR-nr. 27 58 20 60