

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

Dirigent

Navn: Claus Juul Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

CVR-nr.: 26688833

Stiftet: 10.06.2002

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Torben Thomasen

Claus Juul Hansen

Tommy Nielsen

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 01.01.2016 - 31.12.2016 for Juul & Nielsen Erhvervsjendomme 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30.03.2017

Direktion

Claus Juul Hansen

Bestyrelse

Torben Thomasen

Claus Juul Hansen

Tommy Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juil & Nielsen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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, 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, bedviste 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 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.

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.

København, den 30.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Martin Bødker Ravn
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud er opgjort til 102 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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		792.459	744.949
Af- og nedskrivninger	1	(264.011)	(341.306)
Driftsresultat		528.448	403.643
Andre finansielle indtægter	2	143.795	210.548
Andre finansielle omkostninger		(541.067)	(465.080)
Resultat før skat		131.176	149.111
Skat af årets resultat	3	(29.431)	(28.903)
Årets resultat		101.745	120.208
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		101.745	120.208
		101.745	120.208

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.170.665	7.101.098
Materielle anlægsaktiver	4	7.170.665	7.101.098
Anlægsaktiver		7.170.665	7.101.098
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.248.441	4.578.871
Andre tilgodehavender		0	1
Tilgodehavender		2.248.441	4.578.872
Likvide beholdninger		0	13
Omsætningsaktiver		2.248.441	4.578.885
Aktiver		9.419.106	11.679.983

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.599.777	2.197.498
Overført overskud eller underskud		<u>828.074</u>	<u>128.608</u>
Egenkapital		<u>2.927.851</u>	<u>2.826.106</u>
Udskudt skat		<u>969.682</u>	<u>951.405</u>
Hensatte forpligtelser		<u>969.682</u>	<u>951.405</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>6.710.436</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>6.710.436</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	290.847
Bankgæld		138	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.999	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	4.591.716	0
Skyldig selskabsskat		11.154	100.746
Anden gæld		<u>900.566</u>	<u>782.443</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.521.573</u>	<u>1.192.036</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.521.573</u>	<u>7.902.472</u>
Passiver		<u>9.419.106</u>	<u>11.679.983</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.197.498	128.608	2.826.106
Overført til reserver	0	(597.721)	597.721	0
Årets resultat	0	0	101.745	101.745
Egenkapital ultimo	500.000	1.599.777	828.074	2.927.851

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	264.011	341.306
	264.011	341.306
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	143.795	210.548
	143.795	210.548
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	11.154	100.746
Ændring af udskudt skat	18.277	(71.843)
	29.431	28.903
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		7.452.605
Tilgange		333.578
Kostpris ultimo		7.786.183
Opskrivninger primo		2.929.998
Opskrivninger ultimo		2.929.998
Af- og nedskrivninger primo		(3.281.505)
Årets afskrivninger		(264.011)
Af- og nedskrivninger ultimo		(3.545.516)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.170.665

Selskabet besidder pr. 31. december 2016 en ejendom i Glostrup. Ejendommen, der er en blanding af kontor- og lagerbygning, udlejes til Juil & Nielsen A/S. På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 8,6%. Aktuelle markedsafkast ligger i niveauet 6,3-8,5%. Der er ikke foretaget regulering af de tidligere foretagne opskrivninger.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1000	500.000
	500		500.000

Virksomhedskapital er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i indeværende, eller de forgående 5 år regnskabsår.

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder er øget i forbindelse med en omprioritering af realkreditlån. Der er efter balancedagen optaget nye realkreditlån, hvorefter gæld til tilknyttede virksomheder er nedbragt.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Construction Group A/S som administrati-
onsselskab. 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 even-
tuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.
De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrati-
onsselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme, nom 8.900 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantssatte ejendomme udgør 7.171 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, ejendomsomkostninger og andre 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klargøring 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 afkastbaseret model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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 nominel 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.