



**Juul & Nielsen**  
**Erhvervsejendomme A/S**

Erhvervsvej 15  
2600 Glostrup  
CVR-nr. 26688833

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.04.2020

---

**Torben Thomasen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S  
Erhvervsvej 15  
2600 Glostrup

CVR-nr.: 26688833  
Hjemsted: Glostrup  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Claus Juul Hansen  
Torben Thomasen  
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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 02.04.2020

## Direktion

**Claus Juul Hansen**

## Bestyrelse

**Claus Juul Hansen**

**Torben Thomasen**

**Tommy Nielsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Juul & Nielsen Erhvervsjendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juul & Nielsen Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

København, den 02.04.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Torben Skov**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

**Jacob Medard Frederiksen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne44110

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er uændret fuldt udlejet som domicilejendom til Juul & Nielsen A/S.

Årets overskud er opgjort til 594 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>869.922</b>	<b>848.843</b>
Af- og nedskrivninger	1	(246.358)	(353.575)
<b>Driftsresultat</b>		<b>623.564</b>	<b>495.268</b>
Andre finansielle indtægter	2	243.305	232.529
Andre finansielle omkostninger	3	(104.810)	(122.784)
<b>Resultat før skat</b>		<b>762.059</b>	<b>605.013</b>
Skat af årets resultat	4	(167.652)	(133.102)
<b>Årets resultat</b>		<b>594.407</b>	<b>471.911</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		594.407	471.911
<b>Resultatdisponering</b>		<b>594.407</b>	<b>471.911</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		8.200.000	7.335.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>8.200.000</b>	<b>7.335.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.200.000</b>	<b>7.335.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.341.343	4.562.016
Andre tilgodehavender		79.422	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.420.765</b>	<b>4.562.016</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>279</b>	<b>4.279</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.421.044</b>	<b>4.566.295</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.621.044</b>	<b>11.901.295</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.593.027	2.053.768
Overført overskud eller underskud		2.422.558	1.828.151
<b>Egenkapital</b>		<b>5.515.585</b>	<b>4.381.919</b>
Udskudt skat	6	1.242.746	1.041.736
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.242.746</b>	<b>1.041.736</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.277.493	5.734.654
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.277.493</b>	<b>5.734.654</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	445.479	446.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.000	18.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		118.741	179.695
Anden gæld		0	98.575
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>585.220</b>	<b>742.986</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.862.713</b>	<b>6.477.640</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.621.044</b>	<b>11.901.295</b>
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.053.768	1.828.151	4.381.919
Årets opskrivninger	0	691.358	0	691.358
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(152.099)	0	(152.099)
Årets resultat	0	0	594.407	594.407
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.593.027</b>	<b>2.422.558</b>	<b>5.515.585</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	246.358	353.575
	<b>246.358</b>	<b>353.575</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	243.305	232.529
	<b>243.305</b>	<b>232.529</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	104.810	122.784
	<b>104.810</b>	<b>122.784</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	118.741	179.695
Ændring af udskudt skat	48.911	(46.593)
	<b>167.652</b>	<b>133.102</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.879.285
Tilgange	420.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.299.285</b>
Opskrivninger primo	3.707.370
Årets opskrivninger	691.358
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.398.728</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.251.655)
Årets afskrivninger	(246.358)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.498.013)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.200.000</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	4.899.902

Selskabet besidder pr. 31. december 2019 en ejendom i Glostrup. Ejendommen, der er en blanding af kontor- og lagerbygning, udlejes til Juil & Nielsen A/S.

Ejendommen er fuldt udlejet pr. balance dagen og er værdiansat til en værdi på 7.802 kr./m<sup>2</sup> (2018: 6.979 kr./m<sup>2</sup>)

På baggrund af den aktuelle værdiansættelse genererer ejendommen et afkast i niveauet 8,25 % (2018: 9,00 %). Aktuelle markeds afkast ligger i niveauet 7 - 9%.

En forøgelse i diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 467 t.kr. En formindskelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil øge dagsværdien med 527 t.kr.

## 6 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	1.242.746	1.041.736
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>1.242.746</b>	<b>1.041.736</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	445.479	446.716	5.277.493	3.697.344
	<b>445.479</b>	<b>446.716</b>	<b>5.277.493</b>	<b>3.697.344</b>

## 8 Personaleforhold

Selskabet har foruden dets direktør ingen ansatte.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Construction Group 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i samme-skatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom, nom 8.900 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.200 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje indtægter, som indregnes linært i resultatopgørelsen over lejemålets løbetid. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendoms- og administrationsomkostninger.

### 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 alle danske tilknyttede virksomheder. 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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.

Bygningen 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 en afkastbaseret model, som beregner kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkast, som fastsættes for den enkelte ejendom 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 fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 henholdsvis 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**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.