

**Juul & Nielsen Erhvervsejendomme Vest  
ApS**

**CVR-nr. 30066383**

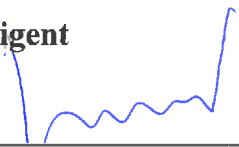
**Mølbakvej 13**

**8520 Lystrup**

**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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Juul & Nielsen Erhvervsjendomme Vest ApS  
Mølbakvej 13  
8520 Lystrup

CVR-nr.: 30066383

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Michael Dannerfjord  
Tommy Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Juul & Nielsen Erhvervsjendomme Vest 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. 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.

Lystrup, den 07.04.2016

### Direktion

  
Michael Dannerfjord

  
Tommy Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Juil & Nielsen Erhvervsjendomme Vest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juil & Nielsen Erhvervsjendomme Vest ApS 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 investere i samt udvikle og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets overskud er opgjort til 262 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### **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 fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>516.830</b>	<b>470.481</b>
Af- og nedskrivninger	1	(65.523)	(62.044)
<b>Driftsresultat</b>		<b>451.307</b>	<b>408.437</b>
Andre finansielle indtægter	2	37.981	13.786
Andre finansielle omkostninger	3	(146.771)	(147.872)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>342.517</b>	<b>274.351</b>
Skat af ordinært resultat	4	(80.581)	(61.262)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>261.936</u></b>	<b><u>213.089</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>261.936</u>	<u>213.089</u>
		<b><u>261.936</u></b>	<b><u>213.089</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.148.183	4.213.706
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>4.148.183</u>	<u>4.213.706</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.148.183</u>	<u>4.213.706</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.269.103	495.904
Andre tilgodehavender		0	8.777
Periodeafgrænsningsposter		13.405	16.086
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.282.508</u>	<u>520.767</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>966</u>	<u>9.830</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.283.474</u>	<u>530.597</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.431.657</u>	<u>4.744.303</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.335.474</u>	<u>1.073.538</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.461.474</u></b>	<b><u>1.199.538</u></b>
Udskudt skat	7	<u>170.582</u>	<u>158.042</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>170.582</u></b>	<b><u>158.042</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.863.302</u>	<u>2.113.239</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>1.863.302</u></b>	<b><u>2.113.239</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	251.944	237.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.405	48.681
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.078.560	545.514
Skyldig selskabsskat		68.041	17.528
Anden gæld		<u>506.349</u>	<u>423.817</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.936.299</u></b>	<b><u>1.273.484</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.799.601</u></b>	<b><u>3.386.723</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.431.657</u></b>	<b><u>4.744.303</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

**Egenkapitaloppgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	1.073.538	1.199.538
Årets resultat	0	261.936	261.936
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.335.474</b>	<b>1.461.474</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	65.523	62.044
	<u>65.523</u>	<u>62.044</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.981	13.786
	<u>37.981</u>	<u>13.786</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.617	7.050
Øvrige finansielle omkostninger	112.154	140.822
	<u>146.771</u>	<u>147.872</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	68.041	17.528
Ændring af udskudt skat	12.540	49.688
Effekt af ændrede skattesatser	0	(5.954)
	<u>80.581</u>	<u>61.262</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.694.332
Kostpris ultimo		<u>4.694.332</u>
Af- og nedskrivninger primo		(480.626)
Årets afskrivninger		(65.523)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(546.149)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>4.148.183</u>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	126	1.000,00	126.000
	<u>126</u>		<u>126.000</u>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	171.814	159.271
Gældsforpligtelser	(1.232)	(1.229)
	<u>170.582</u>	<u>158.042</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	237.944	251.944	1.863.302	1.200.000
	<u>237.944</u>	<u>251.944</u>	<u>1.863.302</u>	<u>1.200.000</u>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor subsidiært 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.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme, nom. 3.900 t.kr.

Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 4.148.183 kr.



## Noter

### 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