

EJENDOMMEN NIELS JUELS GADE ApS

Snåstrupvej 7
8462 Harlev J

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/10/2016

Per Henrik Thygesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN NIELS JUELS GADE ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31591422 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Nykredit Domkirkepladsen 1 8100 Århus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for Ejendommen Niels Juels Gade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev, den 10/10/2016

Direktion

Per Henrik Thygesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMMEN NIELS JUELS GADE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN NIELS JUELS GADE ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 10/10/2016

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme, herunder udlejning af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som nu som en særskilt post under egenkapitalen, mod tidligere, hvor forventet udbetalt udbytte var indregnet som en forpligtelse i balancen.

Praksisændringerne påvirker ikke årets resultat eller balancesummen. Egenkapitalen forøges med årets forventede udbytte og den kortfristede gæld reduceres tilsvarende. Sammenligningstal er ændret i henhold til praksisændringen.

Ændringer af årsregnskabsloven med virkning pr. 31.12.2015 er anvendt, for så vidt angår indregning af gæld relateret til investeringsejendomme. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Dagsværdien fra sidste år er anvendt som ny kostpris.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets huslejeindtægter med fradrag af ejendommen driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes med fradrag af hensættelse til Grundejernes Investeringsfond, jf. BRL § 18b.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendom omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til "overført resultat" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med moderselskabet. Datterselskabet indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014-2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Modtaget forudbetalinger fra kunder

Modtaget forudbetaling fra kunder omfatter forudbetalt husleje og huslejedepositum.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		771.302	697.195
Resultat af ordinær primær drift		771.302	697.195
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.897	-47.993
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	191.999
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		139.851	136.186
Andre finansielle indtægter		0	10.137
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-3.306	-3.058
Andre finansielle omkostninger		-119.605	-254.939
Ordinært resultat før skat		779.345	729.527
Skat af årets resultat	1	-169.524	-159.584
Årets resultat		609.821	569.943
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		125.000	300.000
Overført resultat		484.821	269.943
I alt		609.821	569.943

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		18.000.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	18.000.000	18.000.000
Anlægsaktiver i alt		18.000.000	18.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.582.097	3.442.246
Andre tilgodehavender		0	1.700
Periodeafgrænsningsposter		10.699	10.493
Tilgodehavender i alt		3.592.796	3.454.439
Likvide beholdninger		870.805	513.315
Omsætningsaktiver i alt		4.463.601	3.967.754
Aktiver i alt		22.463.601	21.967.754

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overført resultat		9.654.261	9.169.440
Forslag til udbytte		125.000	300.000
Egenkapital i alt		9.904.261	9.594.440
Hensættelse til udskudt skat		2.675.270	2.668.881
Hensatte forpligtelser i alt		2.675.270	2.668.881
Gæld til realkreditinstitutter		9.020.054	9.014.501
Modtagne forudbetalinger fra kunder		477.073	465.137
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	9.497.127	9.479.638
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		247.815	81.374
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		129.958	143.421
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.170	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		386.943	224.795
Gældsforpligtelser i alt		9.884.070	9.704.433
Passiver i alt		22.463.601	21.967.754

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	163.135	3.055
Ændring af udskudt skat	6.389	156.529
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>169.524</u>	<u>159.584</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	19.472.763
Tilgang	8.897
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>19.481.660</u>
Regulering primo	-1.472.763
Reguleringer vedrørende afgang	0
Årets regulering	-8.897
Reguleringer ultimo	<u>-1.481.660</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.000.000</u>

3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 125 aktier a 1.000 kr. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste fem år.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.020.054	0	9.020.054	9.020.054
	9.020.054	0	9.020.054	9.020.054

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PHT Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 30. juni 2016 med en hovedstol på 9.170.000 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 30. juni 2016 udgør 18.000.000 kr.