

## ÅRSRAPPORT 2018/2019

**Juvel Ejendomme A/S**

Ørstedsvej 7  
8600 Silkeborg

CVR nr. 36088540

**Indberetter:**

Stepto A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 10. september 2019

**Dirigent**

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

## Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter	13

# Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Juvel Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Bestyrelsen og direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10. september 2019

## **Direktion:**

Christopher Stensbjerg

## **Bestyrelse:**

Lars Søgaard  
Formand

Anne Eline Vibe Stensbjerg

Christopher Stensbjerg

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er fortsat i vækst med køb og opførsel af kvalitetsejendomme til primært udlejning og eventuel salg. Det er målsætningen, at der opbygges en ejendomsportefølje med fokus på energivenlige lejligheder i høj kvalitet og ejendomme med central beliggenhed. Der vil udelukkende være fokus på høj standard af alle typer lejemål, det være sig beboelseslejligheder som erhvervslejemål.

Udviklingen på markedet for investeringsejendomme har i regnskabsåret været positiv. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter og er 4,75% på de nuværende ejendomme. En ændring i afkastkravet på selskabets samlede ejendomme vil med en rentestigning på 0,5% betyde en negativ ændring på 8.973 tkr. Omvendt vil et fald i afkastkravet på 0,5% betyde en positiv ændring på 11.085 tkr.

Det ordinære resultat efter skat udgør 9.349.907 kr. mod 2.246.590 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

Juvel Ejendomme A/S  
Ørstedsvvej 7  
8600 Silkeborg

Telefon: 9867 6224

CVR-nr.: 36088540  
Stiftelsesdato: 12. september 2014  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

## Bestyrelse

Lars Søgaard  
Anne Eline Vibe Stensbjerg  
Christopher Stensbjerg

## Direktion

Christopher Stensbjerg

## Bankforbindelse

Den Jyske Sparekasse

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
10. september 2019.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Juvel Ejendomme A/S for 2018/19 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der forventes lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider:

	Brugstid
Domicilejendom	40 år

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet Nedskrivning af anlægsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter domicilejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet Af- og nedskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	3.277.720	1.940.612
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.476.969	1.176.908
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>12.754.689</b>	<b>3.117.520</b>
Finansielle indtægter	0	66.733
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-248.941	-80.000
Andre finansielle omkostninger	-518.697	-224.027
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>11.987.051</b>	<b>2.880.226</b>
1. Skat af årets resultat	-2.637.144	-633.636
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>9.349.907</b>	<b>2.246.590</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	9.349.907	2.246.590
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.349.907</b>	<b>2.246.590</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	94.221.052	76.949.208
Domicilejendom	4.496.631	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>98.717.683</b>	<b>76.949.208</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>98.717.683</b>	<b>76.949.208</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.381.586
Andre tilgodehavender	2.539.830	568.345
Periodeafgrænsningsposter	57.829	29.220
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.628.909</b>	<b>1.979.151</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.628.909</b>	<b>1.979.151</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>101.346.592</b>	<b>78.928.359</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
2. <b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	8.000.000	8.000.000
Overført resultat	15.835.028	6.485.121
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.835.028</b>	<b>14.485.121</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.303.571	1.216.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.303.571</b>	<b>1.216.400</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
3. Gæld til realkreditinstitutter	55.204.161	24.739.877
Ansvarlig lånekapital	5.500.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.704.161</b>	<b>26.739.877</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.157.000	951.000
Gæld til pengeinstitutter	4.626.209	15.472.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser	558.309	16.291.902
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.974.398	0
Selskabsskat	549.973	372.043
Anden gæld	3.637.943	3.399.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.503.832</b>	<b>36.486.961</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.207.993</b>	<b>63.226.838</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>101.346.592</b>	<b>78.928.359</b>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5. Eventualforpligtelser

## Noter

---

	2018/19	2017/18
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-549.973	-372.043
Regulering af udskudt skat	-2.087.171	-261.593
	<u>-2.637.144</u>	<u>-633.636</u>

	Selskabs kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>2. Egenkapital</b>				
Egenkapital primo	8.000.000	6.485.120	0	14.485.120
Overført resultat	0	9.349.908	0	9.349.908
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>8.000.000</u>	<u>15.835.028</u>	<u>0</u>	<u>23.835.028</u>

	2018/19	2017/18
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	49.493.000	21.855.000

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 57.361.161, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 98.717.683.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebrev kr. 1.400.000 med pant i investeringsejendomme deponeret til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligt af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.