

**Juliana Ejendomme A/S**  
**Sivlandvænget 29**  
**5260 Odense S**  
**CVR-nr. 81868018**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Bo Stærmosé

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Juliana Ejendomme A/S  
Sivlandvænget 29  
5260 Odense S

CVR-nr.: 81868018  
Stiftet: 28.04.1977  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Nikolaj Stærmose  
Bo Stærmose  
Hanne Stærmose

### **Direktion**

Bo Stærmose

### **Bank**

Danske Bank  
Albani Torv 2-3  
5000 Odense C

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Juliana Ejendomme 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. 31.12.2015 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.

Odense, den 31.05.2016

### Direktion

Bo Stærmose

### Bestyrelse

Nikolaj Stærmose

Bo Stærmose

Hanne Stærmose

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Juliana Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juliana Ejendomme A/S 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.

#### 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.

Odense, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henning Jensen  
statsautoriseret revisor

Marianne Christoffersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets primære aktivitet består af udlejning af ejendommen Sivlandvænget 29, Odense.

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

Selskabets resultat udviser et overskud på 2.871 t.kr. før skat og 2.203 t.kr. efter skat. Årets resultat anses 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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter. Der er foretaget periodisering af lejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		6.610.024	5.931
Andre driftsindtægter		0	34
Andre eksterne omkostninger		(27.902)	(33)
Ejendomsomkostninger		(422.484)	(46)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.159.638</b>	<b>5.886</b>
Af- og nedskrivninger	1	(2.623.339)	(2.775)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.536.299</b>	<b>3.111</b>
Andre finansielle indtægter	2	836.049	711
Andre finansielle omkostninger	3	(1.501.162)	(1.842)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.871.186</b>	<b>1.980</b>
Skat af ordinært resultat	4	(668.409)	(480)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.202.777</b>	<b>1.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.202.777	1.500
		<b>2.202.777</b>	<b>1.500</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		107.457.010	110.029
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>206.780</u>	<u>158</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>107.663.790</b></u>	<u><b>110.187</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>107.663.790</b></u>	 <u><b>110.187</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.071.496	2.676
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.932.058	24.097
Andre tilgodehavender		<u>160.289</u>	<u>42</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>29.163.843</b></u>	<u><b>26.815</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>29.163.843</b></u>	 <u><b>26.815</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>136.827.633</b></u></u>	 <u><u><b>137.002</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for opskrivninger		49.790.516	49.791
Overført overskud eller underskud		<u>19.961.644</u>	<u>17.759</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>70.252.160</u></b>	<b><u>68.050</u></b>
Udskudt skat	6	<u>14.211.517</u>	<u>14.123</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>14.211.517</u></b>	<b><u>14.123</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>42.469.997</u>	44.602
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>42.469.997</u></b>	<b><u>44.602</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.322.655	2.298
Bankgæld		843.408	891
Deposita		3.710.063	3.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	304
Skyldig selskabsskat		579.483	675
Anden gæld		429.127	471
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.009.223</u>	<u>1.863</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.893.959</u></b>	<b><u>10.227</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>52.363.956</u></b>	<b><u>54.829</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>136.827.633</u></b>	<b><u>137.002</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	49.790.516	17.758.867	68.049.383
Årets resultat	0	0	2.202.777	2.202.777
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>49.790.516</b>	<b>19.961.644</b>	<b>70.252.160</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.623.339	2.739
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	36
	<b>2.623.339</b>	<b>2.775</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	783.217	670
Renteindtægter i øvrigt	52.832	0
Valutakursreguleringer	0	41
	<b>836.049</b>	<b>711</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.452.246	1.842
Valutakursreguleringer	48.916	0
	<b>1.501.162</b>	<b>1.842</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	579.483	675
Ændring af udskudt skat	94.990	(182)
Effekt af ændrede skattesatser	(6.064)	(13)
	<b>668.409</b>	<b>480</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	82.722.643	384.005
Tilgange	0	99.997
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>82.722.643</b>	<b>484.002</b>
Opskrivninger primo	63.833.995	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>63.833.995</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(36.527.712)	(225.799)
Årets afskrivninger	(2.571.916)	(51.423)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(39.099.628)</b>	<b>(277.222)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>107.457.010</b>	<b>206.780</b>
	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	13.730.177	13.851
Gældsforpligtelser	481.340	272
	<b>14.211.517</b>	<b>14.123</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.322.655	2.298	42.469.997	35.349.062
	<b>2.322.655</b>	<b>2.298</b>	<b>42.469.997</b>	<b>35.349.062</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juliana Holding 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.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 107.457.010 kr.

Overfor Danske Bank er der afgivet ubegrænset solidarisk selvskyldnerkaution for Juliana Drivhuse A/S, Edenhalls Greenhouses Ltd. samt Juliana Gewächshäuser GmbH.

### **10. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Juliana Holding A/S, Sivlandvænget 29, 5260 Odense S