



Juliana Ejendomme A/S

Sivlandvænget 29
5260 Odense S
CVR-nr. 81868018

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.07.2020

Lars Eriksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juliana Ejendomme A/S
Sivlandvænget 29
5260 Odense S

CVR-nr.: 81868018
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Palle Bo Stærmosé
Nikolaj Stærmosé
Hanne Merete Stærmosé

Direktion

Palle Bo Stærmosé

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 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.

Odense, den 06.07.2020

Direktion

Palle Bo Stærmosé

Bestyrelse

Palle Bo Stærmosé

Nikolaj Stærmosé

Hanne Merete Stærmosé

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Juliana Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Juliana Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Odense, den 06.07.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

Marianne Møllegaard Christoffersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27729

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud efter skat på 510 t.kr. mod et overskud på 1.324 t.kr. i 2018. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke 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.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.344.238	5.473.105
Personaleomkostninger	1	(120.000)	(120.000)
Af- og nedskrivninger	2	(2.719.655)	(2.721.366)
Driftsresultat		1.504.583	2.631.739
Andre finansielle indtægter	3	96.710	254.329
Andre finansielle omkostninger	4	(947.123)	(1.189.338)
Resultat før skat		654.170	1.696.730
Skat af årets resultat	5	(143.917)	(372.877)
Årets resultat		510.253	1.323.853
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		510.253	1.323.853
Resultatdisponering		510.253	1.323.853

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		85.042.342	87.655.434
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		310.295	416.858
Materielle aktiver	6	85.352.637	88.072.292
Anlægsaktiver		85.352.637	88.072.292
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.590	156.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.538.546	1.330.017
Andre tilgodehavender		111.076	147.601
Tilgodehavender		5.695.212	1.633.924
Likvide beholdninger		532.118	0
Omsætningsaktiver		6.227.330	1.633.924
Aktiver		91.579.967	89.706.216

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		26.204.265	26.791.700
Overført overskud eller underskud		8.638.257	7.540.569
Egenkapital		35.342.522	34.832.269
Udskudt skat		10.919.900	10.965.613
Hensatte forpligtelser		10.919.900	10.965.613
Gæld til realkreditinstitutter		38.600.334	35.457.085
Langfristede gældsforpligtelser	7	38.600.334	35.457.085
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.431.908	2.433.177
Bankgæld		0	1.773.593
Deposita		3.445.455	3.413.069
Skyldig selskabsskat		189.630	463.181
Anden gæld		650.218	368.229
Kortfristede gældsforpligtelser		6.717.211	8.451.249
Gældsforpligtelser		45.317.545	43.908.334
Passiver		91.579.967	89.706.216
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	26.791.700	7.540.569	34.832.269
Opløsning af opskrivninger	0	(587.435)	587.435	0
Årets resultat	0	0	510.253	510.253
Egenkapital ultimo	500.000	26.204.265	8.638.257	35.342.522

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	120.000	120.000
	120.000	120.000

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	----------	----------

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.719.655	2.721.366
	2.719.655	2.721.366

3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	96.710	254.329
	96.710	254.329

4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	943.843	1.189.338
Øvrige finansielle omkostninger	3.280	0
	947.123	1.189.338

5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	189.630	463.181
Ændring af udskudt skat	(45.713)	(90.304)
	143.917	372.877

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	86.392.529	870.361
Kostpris ultimo	86.392.529	870.361
Opskrivninger primo	48.324.506	0
Opskrivninger ultimo	48.324.506	0
Af- og nedskrivninger primo	(47.061.601)	(453.503)
Årets afskrivninger	(2.613.092)	(106.563)
Af- og nedskrivninger ultimo	(49.674.693)	(560.066)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.042.342	310.295
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	51.447.131	310.295

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	2.431.908	2.433.177	38.600.334	30.551.326
	2.431.908	2.433.177	38.600.334	30.551.326

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juliana Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har frem til 01.09.2017 været sambeskattet med NS Holding, Odense ApS samt øvrige danske tilknyttede virksomheder i NS Holding, Odense ApS koncernen. Selskaberne hæfter efter overdragelsen for betaling af den skat, der hviler på indkomst, som henføres til selskaberne i sambeskatningsperioden.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 41.032 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 85.042 t.kr. pr. 31.12.2019.

Til sikkerhed for bankgæld i Juliana Group Limited og Juliana Gewächshäuser GmbH er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Juliana Holding A/S, Sivlandsvænget 29, 5260 Odense S, CVR nr. 21 77 87 96.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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, 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.

Balancen**Materielle aktiver**

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

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 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, reguleret for betalt acontoskat.