

# A/S Sv. Juel Nielsen Ejendomme

Carl Johans Gade 11, 8700 Horsens

CVR-nr. 89 66 65 11

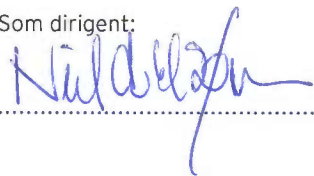


## Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

20/5-16

Som dirigent:

  
.....



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
<b>Ledespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	11
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Investeringsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12

### Oplysninger om selskabet

Navn	A/S Sv. Juel Nielsen Ejendomme
Adresse, postnr., by	Carl Johans Gade 11, 8700 Horsens
CVR-nr.	89 66 65 11
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lisbeth Skibsted, formand Christian Juel Niels Lerbech Sørensen
Direktion	Christian Juel
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank A/S Søndergade 18-20, 8700 Horsens
Advokat	Isaksen & Nomanni Viby Centret 24, 8260 Viby J, Århus

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2015 kr. 1.099.529 mod kr. 1.072.544 sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på kr. 551.807 mod kr. 186.137 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.651.677. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Forventet udvikling

Forventningerne til fremtiden er positive, og ledelsen forventer deraf positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Sv. Juel Nielsen Ejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

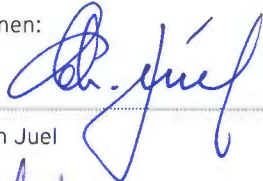
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. februar 2016

Direktionen:

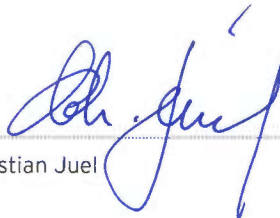


Christian Juel

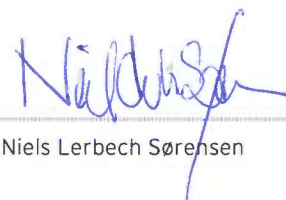
Bestyrelsen:



Lisbeth Skibsted  
formand



Christian Juel



Niels Lerbech Sørensen

### Til kapitalejerne i A/S Sv. Juel Nielsen Ejendomme

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Sv. Juel Nielsen Ejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udføre 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Horsens, den 1. februar 2016  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 30 70 02 28



Klaj Blom  
statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1.099.529	1.072.544
Andre eksterne omkostninger	<u>-167.588</u>	<u>-248.670</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>931.941</b>	<b>823.874</b>
2 Personaleomkostninger	-30.000	-15.180
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>-19.893</u>	<u>10.933</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>882.048</b>	<b>819.627</b>
Finansielle indtægter	234.952	66
3 Finansielle omkostninger	<u>-408.853</u>	<u>-561.907</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>708.147</b>	<b>257.786</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-156.340</u>	<u>-71.649</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>551.807</u></b>	<b><u>186.137</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>551.807</u>	<u>186.137</u>
	<b><u>551.807</u></b>	<b><u>186.137</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	12.446.262	12.446.262
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>85.118</u>	<u>59.548</u>
5 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>12.531.380</u>	<u>12.505.810</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.531.380</u>	<u>12.505.810</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.827	26.497
Andre tilgodehavender	0	22.352
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.872</u>	<u>9.873</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>29.699</u>	<u>58.722</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>457.587</u>	<u>529.215</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>487.286</u>	<u>587.937</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>13.018.666</u>	<u>13.093.747</u>



## Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>3.151.677</u>	<u>2.599.870</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.651.677</b></u>	<u><b>3.099.870</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>575.310</u>	<u>418.970</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>575.310</b></u>	<u><b>418.970</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.130.492	6.585.677
Kreditinstitutter i øvrigt	918.892	1.153.839
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>186.475</u>	<u>186.475</u>
7 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>7.235.859</b></u>	<u><b>7.925.991</b></u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	336.445	198.251
Gæld til tilknyttede virksomheder	961.934	1.222.695
Anden gæld	<u>257.441</u>	<u>227.970</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>1.555.820</b></u>	<u><b>1.648.916</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>8.791.679</b></u>	<u><b>9.574.907</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>13.018.666</b></u></u>	<u><u><b>13.093.747</b></u></u>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2014	500.000	2.413.733	2.913.733
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>186.137</u>	<u>186.137</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	2.599.870	3.099.870
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>551.807</u>	<u>551.807</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2015</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>3.151.677</u></b>	<b><u>3.651.677</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Sv. Juel Nielsen Ejendomme er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forrentningskrav, som markedet kræver på balancetidspunktet. Forrentningskravet afspejler analyser som anerkendte ejendomsmæglere udsender. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedører regnskabsåret og som kan forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, som afholdes i forbindelse med drift af ejendomme. Endvidere indregnes omkostningerne til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.	
<b>2. Personalemkostninger</b>			
Personalemkostninger er opgjort således:			
Lønninger	<u>30.000</u>	<u>15.180</u>	
	<u><u>30.000</u></u>	<u><u>15.180</u></u>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	26.968	29.296	
Andre finansielle omkostninger	<u>381.885</u>	<u>532.611</u>	
	<u><u>408.853</u></u>	<u><u>561.907</u></u>	
<b>4. Skat af årets resultat</b>			
Årets regulering af udskudt skat	<u>156.340</u>	<u>71.649</u>	
	<u><u>156.340</u></u>	<u><u>71.649</u></u>	
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1/1 2015	11.477.353	71.547	11.548.900
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.570</u>	<u>25.570</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u><u>11.477.353</u></u>	<u><u>97.117</u></u>	<u><u>11.574.470</u></u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi</b>			
Saldo pr. 1/1 2015	<u>968.909</u>		<u>968.909</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015	<u><u>968.909</u></u>		<u><u>968.909</u></u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>			
Saldo pr. 1/1 2015		<u>11.999</u>	<u>11.999</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2015		<u><u>11.999</u></u>	<u><u>11.999</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015</b>	<u><u>12.446.262</u></u>	<u><u>85.118</u></u>	<u><u>12.531.380</u></u>

## 6. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2015 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.353.907	4.776.585	6.130.492	336.445
Kreditinstitutter i øvrigt	0	918.892	918.892	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	186.475	0	186.475	0
	<u>1.540.382</u>	<u>5.695.477</u>	<u>7.235.859</u>	<u>336.445</u>

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.467 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.446 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 620 t.kr., til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har deponeret bankindestående i alt 458 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.