

**Juhl Ejendomsinvest ApS**  
**CVR-nr. 32283160**

**Årsrapport 2012/13**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.03.2014

**Dirigent**

---

Navn: Kresten Juhl Finnemann Viuff

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Juhl Ejendomsinvest ApS

Bredgade 26

6000 Kolding

CVR-nr.: 32283160

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

### **Direktion**

Kresten Juhl Finnemann Viuff

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for Juhl Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.02.2014

### **Direktion**

Kresten Juhl Finnemann Viuff

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Juhl Ejendomsinvest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juhl Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013, 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. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 26.02.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning og projektudvikling af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 128 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning af selskabets investeringsejendom med 41 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til ledelsens egne forventninger hertil. Dagsværdien er beregnet ud fra afkastkrav på et niveau på ca. 5,1%. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af ejendommenes værdi, da ejendomsmarkedet er væsentlig påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling. Afkastkravene er baseret på en forventning om, at investeringerne fastholdes over en længere årrække.

### 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 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af projekter eller investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen er ligeledes huslejeindtægter i udlejede ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>220.142</b>	<b>255</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(41.340)	1.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>178.802</b>	<b>1.255</b>
Andre finansielle indtægter	1	11.841	11
Andre finansielle omkostninger		(107.264)	(130)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>83.379</b>	<b>1.136</b>
Skat af ordinært resultat	2	44.125	(284)
<b>Årets resultat</b>		<b>127.504</b>	<b>852</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		127.504	852
		<b>127.504</b>	<b>852</b>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		7.500.000	7.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>7.500.000</u>	<u>7.500</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>7.500.000</u>	 <u>7.500</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		430.092	403
Andre tilgodehavender		34.515	0
Periodeafgrænsningsposter		3.387	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>467.994</u>	<u>403</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>467.994</u>	 <u>403</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>7.967.994</u>	 <u>7.903</u>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>1.755.302</u>	<u>1.628</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.880.302</u></b>	<b><u>1.753</u></b>
Udskudt skat	5	<u>477.150</u>	<u>533</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>477.150</u></b>	<b><u>533</u></b>
Bankgæld		5.514.120	5.483
Anden gæld		<u>96.422</u>	<u>134</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.610.542</u></b>	<b><u>5.617</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.610.542</u></b>	<b><u>5.617</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.967.994</u></b>	<b><u>7.903</u></b>
Eventualforpligtelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2012/13**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.627.798	1.752.798
Årets resultat	0	127.504	127.504
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.755.302</b>	<b>1.880.302</b>

## Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.841	11
	<u>11.841</u>	<u>11</u>
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	11.568	14
Ændring af udskudt skat	9.277	270
Effekt af ændrede skattesatser	(64.970)	0
	<u>(44.125)</u>	<u>284</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.515.450
Tilgange		41.340
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>5.556.790</u>
Dagsværdireguleringer primo		1.984.550
Årets dagsværdireguleringer		(41.340)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>1.943.210</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>7.500.000</u>
		<u>Nominal værdi</u> kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>	<u>Antal</u>	
Anparter	125	125.000
	<u>125</u>	<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de siden stiftelsen den 03.07.2009.

## Noter

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	476.320	533
Tilgodehavender	<u>830</u>	<u>0</u>
	<u><b>477.150</b></u>	<u><b>533</b></u>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Finnemann Holding ApS 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.