

## **Juel Ejendomme ApS**

**CVR-nummer 31064570**

## **Årsrapport 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2013

---

Palle Juel Gottlieb Blædel Søegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Juel Ejendomme ApS  
Østergade 20, 1.tv.  
3600 Frederikssund

Hjemstedskommune: Frederikssund  
CVR-nummer: 31064570  
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne investering i fast ejendom.

### Bestyrelse

Palle Juel Gottlieb Blædel Søgaard, Formand

### Direktion

Palle Juel Gottlieb Blædel Søgaard

### Tilknyttede virksomheder

Søgaard ApS  
Østergade 20, 1. tv.  
3600 Frederikssund

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Juel Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og

Frederikssund, 16. maj 2013

### Direktionen:

Palle Juel Gottlieb Blædel Søgaard

### Bestyrelsen:

Palle Juel Gottlieb Blædel Søgaard  
Formand

finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Juel Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Juel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 vurderin-

gen 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, 16. maj 2013

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab

Karin Søholt Hansen  
Partner, Registreret Revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har i årets løb fusioneret med datterselskab. Da der er tale om fusion mellem moderselskab og datterselskab anvendes sammenlægningsmetoden, jf. ÅRL § 121, stk. 2, og § 123. Åbningsbalancen for det fortsættende selskab er derfor en sammenlægning af de to selskabers balanceposter – såvel indeværende år samt sammenligningstal. Der er foretaget eliminering af interne mellemregninger, besiddelse af kapitalandele m.v.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved 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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 - 100 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2012	2011
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>529.804</b>	<b>458</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-65.182	-65
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>464.622</b>	<b>393</b>
	Finansielle indtægter	314	0
	Finansielle omkostninger	-260.023	-240
	<b>Resultat før skat</b>	<b>204.914</b>	<b>153</b>
1	Skat af årets resultat	-54.125	-28
	<b>Årets resultat</b>	<b>150.789</b>	<b>124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	-212.756	-337
	Årets resultat	150.789	124
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>-61.968</b>	<b>-213</b>
	Overført resultat ultimo	-61.968	-213
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-61.968</b>	<b>-213</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	6.422.285	6.487
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.422.285</b>	<b>6.487</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.422.285</b>	<b>6.487</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.653	0
	Periodeafgrænsningsposter	8.541	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>23.194</b>	<b>8</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>813</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.007</b>	<b>8</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.446.293</b>	<b>6.496</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-61.968	-213
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.032</b>	<b>-88</b>
	Hensættelser til udskudt skat	82.575	28
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>82.575</b>	<b>28</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.360.000	3.334
	Kreditinstitutter	2.189.184	2.258
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	280.833	274
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.830.017</b>	<b>5.866</b>
	Kreditinstitutter	313.301	557
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	61.705	46
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.891	34
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6
	Anden gæld	72.772	48
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>470.668</b>	<b>689</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.383.260</b>	<b>6.584</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.446.293</b>	<b>6.496</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2012	2011
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Regulering af udskudt skat	54.125	28
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>54.125</b>	<b>28</b>
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK 1.000 DKK
	Saldo primo	125	-88
	Årets resultat	0	151
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>63</b>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.129.096	5.018
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
	Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med henholdsvis nom. DKK 2.820.000 og DKK 540.000. Ejendommenes værdier er i årsrapporten indregnet med DKK 6.422.285.		
	Der er endvidere afgivet ejerpantebrev med nom. DKK 2.000.000, der giver pant i ejendom, der i årsrapporten er indregnet med DKK 5.799.496, og er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.		
	Endelig er der afgivet pant med nom. DKK 35.000 i ejendom, der i årsrapporten er indregnet med DKK 622.789, og er afgivet til sikkerhed for fællesomkostninger.		