

Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS
CVR-nr. 28985886

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11.04.2013.

Dirigent

Navn: Tommy Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Pengestrømsopgørelse for 2012	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS
Mølbakvej 13
8520 Lystrup

CVR-nr.: 28985886

Hjemsted: Århus

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Michael Dannerfjord
Tommy Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 11.04.2013

Direktion

Michael Dannerfjord

Tommy Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømme 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi henviser til redegørelsen i note 1 herom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 11.04.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i samt udvikle og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud er opgjort til 128 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Selskabet har tabt hele den registrerede virksomhedskapital og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i Selskabslovens § 119. I konsekvens heraf har moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S afgivet tilsagn overfor selskabets øvrige kreditorer om at tilbagestå fra sit tilgodehavende i selskabet, samt tilsagn om fortsat at sikre selskabet tilstrækkelig med likviditet, dog maksimeret til 1.000 t.kr. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 11.04.2014.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet indenfor en overskuelig tidshorisont vil være i stand til at reetablere virksomhedskapitalen via egen overskudsgivende drift eller via kapitaludvidelse fra selskabets kapitalejere.

Moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S kautionerer for selskabets prioritetsgæld 7.888 t.kr. og for selskabets bankgæld på 770 t.kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et underskud i størrelsesordenen 100 t.kr. for 2013.

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 fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 (huslejeindtægter) og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder direkte ejendomsomkostninger og administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning af grunde og bygninger sker på grundlag af en uafhængig vurdering af dagsværdien.

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 tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 nominal værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		406.544	426
Af- og nedskrivninger	2	<u>(100.139)</u>	<u>(100)</u>
Driftsresultat		306.405	326
Andre finansielle indtægter	3	1.097	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(478.651)</u>	<u>(476)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(171.149)	(150)
Skat af ordinært resultat	5	<u>42.787</u>	<u>38</u>
Årets resultat		<u>(128.362)</u>	<u>(112)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(128.362)</u>	<u>(112)</u>
		<u>(128.362)</u>	<u>(112)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.504.138	11.005
Materielle anlægsaktiver	6	<u>12.504.138</u>	<u>11.005</u>
Anlægsaktiver		<u>12.504.138</u>	<u>11.005</u>
Andre tilgodehavender		219.607	237
Tilgodehavende selskabsskat		15.918	15
Periodeafgrænsningsposter		0	9
Tilgodehavender		<u>235.525</u>	<u>261</u>
Likvide beholdninger		<u>7.583</u>	<u>16</u>
Omsætningsaktiver		<u>243.108</u>	<u>277</u>
Aktiver		<u>12.747.246</u>	<u>11.282</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	126.000	126
Reserve for opskrivninger		1.200.000	0
Overført overskud eller underskud		<u>(1.381.714)</u>	<u>(1.253)</u>
Egenkapital		<u>(55.714)</u>	<u>(1.127)</u>
Udskudt skat	8	<u>413.341</u>	<u>40</u>
Hensatte forpligtelser		<u>413.341</u>	<u>40</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.287.054	7.889
Bankgæld		625.527	699
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.272.950	2.482
Anden gæld		<u>221.592</u>	<u>178</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>11.407.123</u>	<u>11.248</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	745.189	815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	35
Gæld til tilknyttede virksomheder		204.273	271
Anden gæld		<u>1.784</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>982.496</u>	<u>1.121</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.389.619</u>	<u>12.369</u>
Passiver		<u>12.747.246</u>	<u>11.282</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	0	(1.253.352)	(1.127.352)
Årets resultat	0	1.200.000	(128.362)	1.071.638
Egenkapital ultimo	126.000	1.200.000	(1.381.714)	(55.714)

Pengestrømsopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Driftsresultat		306.405	326
Af- og nedskrivninger		100.139	100
Ændring i arbejdskapital	10	791.908	768
Pengestrømme vedrørende primær drift		1.198.452	1.194
Modtagne finansielle indtægter		1.097	0
Betalte finansielle omkostninger		(478.651)	(475)
Betalt selskabsskat		14.835	76
Pengestrømme vedrørende drift		735.733	795
Optagelse af lån		0	1.000
Afdrag på lån mv.		(648.518)	(847)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(648.518)	153
Ændring i likvider		87.215	948
Likvider primo		(223.632)	(1.172)
Likvider ultimo	11	(136.417)	(224)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt hele den registrerede virksomhedskapital og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i Selskabslovens § 119. I konsekvens heraf har moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S afgivet tilsagn overfor selskabets øvrige kreditorer om at tilbagestå fra sit tilgodehavende i selskabet, samt tilsagn om fortsat at sikre selskabet tilstrækkelig med likviditet, dog maksimeret til 1.000 t.kr. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 11.04.2013.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet indenfor en overskuelig tidshorizont vil være i stand til at reetablere virksomhedskapitalen via egen overskudsgivende drift eller via kapitaludvidelse fra selskabets kapitalejere.

Moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S kautionerer for selskabets prioritetsgæld 7.888 t.kr. og for selskabets bankgæld på 770 t.kr.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	100.139	100
	<u>100.139</u>	<u>100</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	646	0
Øvrige finansielle indtægter	451	0
	<u>1.097</u>	<u>0</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	175.408	150
Øvrige finansielle omkostninger	303.243	326
	<u>478.651</u>	<u>476</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(15.918)	(15)
Ændring af udskudt skat	(26.869)	(23)
	<u>(42.787)</u>	<u>(38)</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	11.454.694
Kostpris ultimo	11.454.694
Årets opskrivninger	1.600.000
Opskrivninger ultimo	1.600.000
Af- og nedskrivninger primo	(450.417)
Årets afskrivninger	(100.139)
Af- og nedskrivninger ultimo	(550.556)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.504.138

Ejendommene er opskrevet til forventet salgspris inkl. fradrag for forventede salgsomkostninger.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	126	1.000,00	126.000
	126		126.000

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været bevægelser i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

	2012 kr.	2011 t.kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	453.011	78
Gældsforpligtelser	(36.327)	(38)
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.343)	0
	413.341	40

Udskudt skat på materielle anlægsaktiver er påvirket med 400.000 kr. som følge af årets opskrivning på ejendommene.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	575	601.189	7.287.054	4.761.595
Bankgæld	240	144.000	625.527	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.272.950	0
Anden gæld	0	0	221.592	0
	815	745.189	11.407.123	4.761.595

	2012 kr.	2011 t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	26.473	(71)
Ændring i leverandørgæld mv.	41.554	15
Andre ændringer	723.881	824
	791.908	768

11. Likvider

Likvider i pengestrømsopgørelsen sammensættes af likvide beholdninger og kortfristet bankgæld.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juil & Nielsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen er deponeret ejerpantebreve nom. 246.000 kr. i lejlighederne.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 10.904.138 kr.

Noter

14. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup, CVR-nr. 27 58 20 60

Michael Dannerfjord Holding ApS, Havnevej 34A, 8500 Grenå, CVR-nr. 28 29 16 63

15. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup, CVR-nr. 27 58 20 60