

Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS
CVR-nr. 28985886

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2014

Dirigent



Navn: Tommy Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS
Mølbakvej 13
8520 Lystrup

CVR-nr.: 28985886

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

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 01.01.2013 - 31.12.2013 for Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

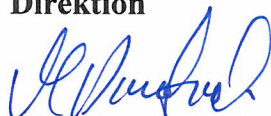
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

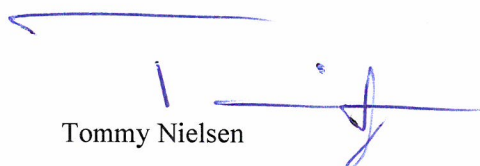
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 08.05.2014

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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Uden at det har modificeret vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på ledelsens baggrund for at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi henviser til redegørelsen i note 1 herom. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge anden vurdering end ledelsen.

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 08.05.2014

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 resultat er opgjort til et underskud på 19 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 om at træde tilbage fra sit tilgodehavende til fordel for selskabets øvrige kreditorer samt tilsagn om fortsat at sikre selskabet tilstrækkelig med likviditet, dog maksimeret til 500 t.kr. samt tilskrevne renter. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 08.05.2015.

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 6.655 t.kr. og for selskabets bankgæld på 430 t.kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et underskud i størrelsesordenen 50 t.kr. for 2014.

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.

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 regskabspost 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 klarlægning 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.

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.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		442.987	407
Af- og nedskrivninger	2	<u>(116.139)</u>	<u>(100)</u>
Driftsresultat		326.848	307
Andre finansielle indtægter	3	4.359	1
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(412.923)</u>	<u>(479)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(81.716)	(171)
Skat af ordinært resultat	5	<u>63.150</u>	<u>43</u>
Årets resultat		<u>(18.566)</u>	<u>(128)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(18.566)</u>	<u>(128)</u>
		<u>(18.566)</u>	<u>(128)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.387.999	12.504
Materielle anlægsaktiver	6	<u>12.387.999</u>	<u>12.504</u>
Anlægsaktiver		<u>12.387.999</u>	<u>12.504</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.531	0
Andre tilgodehavender		8.700	220
Tilgodehavende selskabsskat		0	16
Periodeafgrænsningsposter		32.597	0
Tilgodehavender		<u>95.828</u>	<u>236</u>
Likvide beholdninger		<u>17.542</u>	<u>8</u>
Omsætningsaktiver		<u>113.370</u>	<u>244</u>
Aktiver		<u>12.501.369</u>	<u>12.748</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	126.000	126
Reserve for opskrivninger		1.200.000	1.200
Overført overskud eller underskud		<u>(1.400.280)</u>	<u>(1.382)</u>
Egenkapital		<u>(74.280)</u>	<u>(56)</u>
Udskudt skat		<u>347.732</u>	<u>413</u>
Hensatte forpligtelser		<u>347.732</u>	<u>413</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.654.643	7.287
Bankgæld		429.817	626
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.863.165</u>	<u>3.273</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>10.947.625</u>	<u>11.186</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	806.317	745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.345	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		216.408	205
Skyldig selskabsskat		2.459	0
Anden gæld		<u>223.763</u>	<u>224</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.280.292</u>	<u>1.205</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.227.917</u>	<u>12.391</u>
Passiver		<u>12.501.369</u>	<u>12.748</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	1.200.000	(1.381.714)	(55.714)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(18.566)</u>	<u>(18.566)</u>
Egenkapital ultimo	<u>126.000</u>	<u>1.200.000</u>	<u>(1.400.280)</u>	<u>(74.280)</u>

Noter

1. Going concern

Moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S har afgivet tilsagn om at træde tilbage fra sit tilgodehavende til fordel for selskabets øvrige kreditorer samt tilsagn om fortsat at sikre selskabet tilstrækkelig med likviditet, dog maksimeret til 500 t.kr. samt tilskrevne renter Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 08.05.2015.

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 6.655 t.kr. og for selskabets bankgæld på 430 t.kr.

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	116.139	100
	<u>116.139</u>	<u>100</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.741	1
Øvrige finansielle indtægter	618	0
	<u>4.359</u>	<u>1</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	163.772	175
Øvrige finansielle omkostninger	249.151	304
	<u>412.923</u>	<u>479</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.459	(16)
Ændring af udskudt skat	(22.888)	(27)
Effekt af ændrede skattesatser	(42.721)	0
	<u>(63.150)</u>	<u>(43)</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	11.454.694
Kostpris ultimo	11.454.694
Opskrivninger primo	1.600.000
Opskrivninger ultimo	1.600.000
Af- og nedskrivninger primo	(550.556)
Årets afskrivninger	(116.139)
Af- og nedskrivninger ultimo	(666.695)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.387.999

Ejendommene er pr. 31.12.2012 opskrevet til forventet salgspris inkl. fradrag for forventede salgskostninger.

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

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	601	622.317	6.654.643	4.045.000
Bankgæld	144	184.000	429.817	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.863.165	0
	745	806.317	10.947.625	4.045.000

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor subsidiært 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.

10. 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 12.387.999 kr.

11. Ejerforhold

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

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

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

12. Koncernforhold

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

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