

**Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS**  
**CVR-nr. 28985886**

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2015

**Dirigent**

  
\_\_\_\_\_  
Navn: Tommy Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Juul & Nielsen Ejendomme Vest ApS  
Mølbakvej 13  
8520 Lystrup

CVR-nr.: 28985886

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Direktion**

Michael Dannerfjord  
Tommy Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 13.05.2015

### 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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 udføre 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet.

København, den 13.05.2015

**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 233 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

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 om fortsat at sikre selskabet tilstrækkelig med likviditet, dog maksimeret til 1.000 t.kr. samt tilskrevne renter. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 13.05.2016.

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

Moderselskabet Juul & Nielsen Holding A/S kautitionerer for selskabets prioritetsgæld på 6.654 t.kr. samt for selskabets bankgæld på 397 t.kr.

### 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.

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 (huslejeindtægter) og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder direkte ejendomsomkostninger, administration, tab på lejere 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 nominal 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 nominal 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 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>241.455</b>	<b>442</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(116.139)</u>	<u>(116)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125.316</b>	<b>326</b>
Andre finansielle indtægter	2	983	5
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(427.865)</u>	<u>(414)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(301.566)</b>	<b>(83)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>68.960</u>	<u>64</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(232.606)</u></b>	<b><u>(19)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(232.606)</u>	<u>(19)</u>
		<b><u>(232.606)</u></b>	<b><u>(19)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.271.860	12.388
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>12.271.860</u>	<u>12.388</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.271.860</u>	<u>12.388</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.398	55
Andre tilgodehavender		853	9
Periodeafgrænsningsposter		14.827	33
<b>Tilgodehavender</b>		<u>33.078</u>	<u>97</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>18.405</u>	<u>17</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>51.483</u>	<u>114</u>
<b>Aktiver</b>		<u>12.323.343</u>	<u>12.502</u>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	126.000	126
Reserve for opskrivninger		1.200.000	1.200
Overført overskud eller underskud		(1.632.886)	(1.400)
<b>Egenkapital</b>		<u>(306.886)</u>	<u>(74)</u>
Udskudt skat		278.772	348
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>278.772</u>	<u>348</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.031.120	6.655
Bankgæld		187.441	431
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.871.907	3.863
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u>11.090.468</u>	<u>10.949</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	833.317	806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.875	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		215.901	216
Skyldig selskabsskat		0	2
Anden gæld		174.896	224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.260.989</u>	<u>1.279</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>12.351.457</u>	<u>12.228</u>
<b>Passiver</b>		<u>12.323.343</u>	<u>12.502</u>
Kreditors tilbagetræden for øvrige kreditorens krav	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	1.200.000	(1.400.280)	(74.280)
Årets resultat	0	0	(232.606)	(232.606)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>(1.632.886)</b>	<b>(306.886)</b>

## Noter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	116.139	116
	<b>116.139</b>	<b>116</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	769	4
Øvrige finansielle indtægter	214	1
	<b>983</b>	<b>5</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	204.782	164
Renteomkostninger i øvrigt	864	0
Øvrige finansielle omkostninger	222.219	250
	<b>427.865</b>	<b>414</b>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	2
Ændring af udskudt skat	(73.672)	(23)
Effekt af ændrede skattesatser	4.712	(43)
	<b>(68.960)</b>	<b>(64)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	11.454.694
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.454.694</b>
Opskrivninger primo	1.600.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.600.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(666.695)
Årets afskrivninger	(116.139)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(782.834)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.271.860</b>

Ejendomme er pr. 31.12.2012 opskrevet til forventet salgspris inkl. fradrag for forventede salgsomkostninger.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	126	1.000,00	126.000
	<b>126</b>		<b>126.000</b>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	622	623.317	6.031.120	3.420.000
Bankgæld	184	210.000	187.441	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.871.907	0
	<b>806</b>	<b>833.317</b>	<b>11.090.468</b>	<b>3.420.000</b>

## Noter

### 8. Kreditors tilbagetræden for øvrige kreditorers krav

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 1.000 t.kr. samt tilskrevne renter. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 13.05.2016.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Holding A/S som administrationsselskab. 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 t.kr. i lejlighederne.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 12.271.860 t.kr. (2013: 12.388 t.kr.)

### 11. 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 34 A, 8500 Grenaa, CVR-nr. 28 29 16 63

### 12. 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