

**JUT NR. 8925 A/S**

**Hans Broges Gade 2, 1  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 13 18 33 76**

**Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20/02 2024

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JUT NR. 8925 A/S  
Hans Broges Gade 2, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 18 33 76  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Peter Munch Andersen, formand  
Lene Munch Andersen  
Lars Munch Andersen  
Steffen Ebdrup

### Direktion

Lene Munch Andersen

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JUT NR. 8925 A/S.

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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. februar 2024

### Direktion

Lene Munch Andersen

### Bestyrelse

Peter Munch Andersen  
formand

Lene Munch Andersen

Lars Munch Andersen

Steffen Ebdrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i JUT NR. 8925 A/S

Vi har opstillet årsrapporten for JUT NR. 8925 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. februar 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne12478

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 445.074, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.621.408.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JUT NR. 8925 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter investeringsbeviser og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>139.039</b>	<b>189.294</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(300.000)</u>	<u>(300.000)</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>(160.961)</b>	<b>(110.706)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(479.000)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(639.961)</b>	<b>(110.706)</b>
Finansielle indtægter		180.456	105.900
Finansielle omkostninger	2	<u>(111.108)</u>	<u>(1.216.405)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(570.613)</b>	<b>(1.221.211)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>125.539</u>	<u>268.672</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(445.074)</u></b>	<b><u>(952.539)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		100.000	400.000
Ekstraordinært udbytte		0	400.000
Overført resultat		<u>(545.074)</u>	<u>(1.752.539)</u>
		<b><u>(445.074)</u></b>	<b><u>(952.539)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.800.000	3.279.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.800.000</b>	<b>3.279.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	1.990.301	2.617.296
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.990.301</b>	<b>2.617.296</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.790.301</b>	<b>5.896.296</b>
Selskabsskat		26.496	63.077
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.496</b>	<b>63.077</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>199.567</b>	<b>57.388</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>226.063</b>	<b>120.465</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.016.364</b>	<b>6.016.761</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.021.408	4.566.482
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>4.621.408</b></u>	<u><b>5.466.482</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>281.548</u>	<u>413.027</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>281.548</b></u>	<u><b>413.027</b></u>
Deposita		<u>71.719</u>	<u>65.477</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>71.719</b></u>	<u><b>65.477</b></u>
Banker		0	21.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.075	26.000
Anden gæld		<u>15.614</u>	<u>24.585</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>41.689</b></u>	<u><b>71.775</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>113.408</b></u>	<u><b>137.252</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>5.016.364</b></u>	<u><b>6.016.761</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.566.482	400.000	5.466.482
Betalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	(545.074)	100.000	(445.074)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>4.021.408</b>	<b>100.000</b>	<b>4.621.408</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>2.617.296</u>	<u>4.631.330</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(110.902)</u>	<u>(1.004.777)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.990.301</u>	<u>2.617.296</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.940	2.464
Årets udskudte skat	<u>(131.479)</u>	<u>(271.136)</u>
	<b><u>(125.539)</u></b>	<b><u>(268.672)</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2023	414.364
Kostpris 31. december 2023	414.364
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.864.636
Årets værdireguleringer	(479.000)
Værdireguleringer 31. december 2023	2.385.636
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.800.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

5,75% (5,75% i 2022).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %. Det kan opgøres til 5,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<b>(0,5)%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	3.105.000	2.800.000	2.608.000
Ændring i dagsværdi	305.000	0	(192.000)

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	413.027	684.163
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(131.479)</u>	<u>(271.136)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>281.548</u></b>	<b><u>413.027</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	579.577	684.560
Skattemæssigt underskud	<u>(298.029)</u>	<u>(271.533)</u>
	<b><u>281.548</u></b>	<b><u>413.027</u></b>
 <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>71.719</u>	<u>65.477</u>
Langfristet del	<u>71.719</u>	<u>65.477</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>71.719</u></b>	<b><u>65.477</u></b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Med sikkerhed i ejendommen bogført til kr. 2.800.000 er der udstedt ejerpantebrev kr. 5.000 til fordel for ejerforeningen samt et pantebrev kr. 540.000 til fordel for gæld til kreditforeningen kr. 0.		