

# Juelsminde Erhvervspark ApS

Nørre Bygade 25, Grejs, 7100 Vejle  
CVR-nr. 19 06 41 82

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.06.24

Brian Michael Hansen Overmark Randrup  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Juelsminde Erhvervspark ApS  
Binavne: BOLIG-BYG ApS  
c/o Curo Partner  
Nørre Bygade 25, Grejs  
7100 Vejle  
Danmark  
Telefon: 70 20 13 59  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 19 06 41 82  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Brian Michael Hansen Overmark Randrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Juelsminde Erhvervspark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. juni 2024

**Direktionen**

Brian Michael Hansen Overmark Randrup

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Juelsminde Erhvervspark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Juelsminde Erhvervspark ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 6. juni 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rikke Holmslykke Kristensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32133

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 2.641.682 mod DKK -86.575 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.900.462.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.269.176</b>	<b>265.991</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.550.579	168.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.819.755</b>	<b>433.991</b>
1	Finansielle indtægter	2.012	25.405
2	Finansielle omkostninger	-1.429.028	-546.592
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.392.739</b>	<b>-87.196</b>
	Skat af årets resultat	-751.057	621
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.641.682</b>	<b>-86.575</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.641.682	-86.575
	<b>I alt</b>	<b>2.641.682</b>	<b>-86.575</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	34.350.000	22.168.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.350.000</b>	<b>22.168.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.350.000</b>	<b>22.168.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.977	92.095
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.538	899.050
	Tilgodehavende selskabsskat	31.118	0
	Andre tilgodehavender	91.261	582.454
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>206.894</b>	<b>1.573.599</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>206.894</b>	<b>1.573.599</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.556.894</b>	<b>23.741.599</b>



	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	9.000.000	9.000.000
Overført resultat	1.900.462	-741.220
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.900.462</b>	<b>8.258.780</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.205.378	1.407.581
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.205.378</b>	<b>1.407.581</b>
<sup>3</sup> Gæld til kreditinstitutter	15.570.000	9.150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.570.000</b>	<b>9.150.000</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	980.000	600.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.512.353	1.910.822
Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.763	308
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.545.704	1.625.834
Deposita	742.665	608.274
Anden gæld	60.569	180.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.881.054</b>	<b>4.925.238</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.451.054</b>	<b>14.075.238</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.556.894</b>	<b>23.741.599</b>

<sup>4</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

<sup>6</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	9.000.000	-654.645	8.345.355
Forslag til resultatdisponering	0	-86.575	-86.575
Saldo pr. 31.12.22	9.000.000	-741.220	8.258.780
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	9.000.000	-741.220	8.258.780
Forslag til resultatdisponering	0	2.641.682	2.641.682
Saldo pr. 31.12.23	9.000.000	1.900.462	10.900.462

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.012	25.808
Renteindtægter i øvrigt	0	-403
I alt	2.012	25.405

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	82.327	56.876
Renteomkostninger i øvrigt	1.099.876	334.526
Øvrige finansielle omkostninger	246.825	155.190
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.346.701	489.716
I alt	1.429.028	546.592

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til kreditinstitutter	980.000	11.650.000	16.550.000	9.750.000
I alt	980.000	11.650.000	16.550.000	9.750.000

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	34.350.000	34.350.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.550.579	3.550.579

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 769 - 2.233 og et afkastkrav på 8 - 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagende til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til en budgetteret lejeindtægt på t.DKK 4.289. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand. Den beregnede dagsværdi er reguleret med forventede salgskomkostninger t.DKK 500 - 750.

Det har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 5. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-12 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 33.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Bov Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.520, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 34.350. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 38.520 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000 henligger i selskabets besiddelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.