

A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS

Ammitsbøllevej 37

Ødsted

7100 Vejle

CVR-nr. 21 64 92 87

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/03 2024

Lars Bundgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS
Ammitsbølvej 37
Ødsted
7100 Vejle

CVR-nr.: 21 64 92 87
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Hjemsted: Vejle

Direktion

Søren Juhl Østergaard

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. marts 2024

Direktion

Søren Juhl Østergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 19. marts 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 fungere som ejendomsselskab, herunder at forestå køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 726.516, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.099.374.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A. Juhl Østergaard Ejendomme ApS 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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter huslejeindtægter og viderefaktureret afgifter, der indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter kursgevinster ved indfrielse af realkreditlån, renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	20-33 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		448.547	528.742
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(272.309)	(258.441)
Resultat før finansielle poster		176.238	270.301
Finansielle indtægter	1	968.428	33.325
Finansielle omkostninger	2	(213.237)	(85.576)
Resultat før skat		931.429	218.050
Skat af årets resultat	3	(204.913)	(47.957)
Årets resultat		726.516	170.093
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.986.202	0
Overført resultat		(1.259.686)	170.093
		726.516	170.093

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	8.719.925	8.142.439
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	34.551	6.840
Materielle anlægsaktiver		8.754.476	8.149.279
Anlægsaktiver i alt		8.754.476	8.149.279
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.986.202	1.931.010
Andre tilgodehavender		21.820	0
Tilgodehavender		2.008.022	1.931.010
Likvide beholdninger		1.047.838	527.218
Omsætningsaktiver i alt		3.055.860	2.458.228
Aktiver i alt		11.810.336	10.607.507

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		613.172	1.872.858
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.986.202	0
Egenkapital		<u>4.099.374</u>	<u>3.372.858</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	915.202	896.057
Hensatte forpligtelser i alt		<u>915.202</u>	<u>896.057</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.773.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.000.000	2.000.000
Gæld til kapitalinteressere		4.000.000	0
Deposita		225.000	225.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.225.000</u>	<u>5.998.080</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	245.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser		384.992	13.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		185.768	15.180
Anden gæld		0	66.510
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>570.760</u>	<u>340.512</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.795.760</u>	<u>6.338.592</u>
Passiver i alt		<u>11.810.336</u>	<u>10.607.507</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.500.000	1.872.858	0	3.372.858
Årets resultat	0	(1.259.686)	1.986.202	726.516
Egenkapital 31. december 2023	1.500.000	613.172	1.986.202	4.099.374

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	73.333	33.325
Andre finansielle indtægter	895.095	0
	<u>968.428</u>	<u>33.325</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	120.552	0
Andre finansielle omkostninger	92.685	85.576
	<u>213.237</u>	<u>85.576</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	185.768	15.180
Årets udskudte skat	19.145	32.777
	<u>204.913</u>	<u>47.957</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	<u></u>	<u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	11.617.674	610.515
Tilgang i årets løb	836.858	40.648
Kostpris 31. december 2023	<u>12.454.532</u>	<u>651.163</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	3.475.235	603.675
Årets afskrivninger	259.372	12.937
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>3.734.607</u>	<u>616.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>8.719.925</u>	<u>34.551</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	896.057	863.280
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>19.145</u>	<u>32.777</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>915.202</u>	<u>896.057</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2023</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2023</u>	<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.018.902	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.000.000	0	0
Gæld til kapitalinteresser	0	4.000.000	0	0
Deposita	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>	<u>0</u>	<u>225.000</u>
	<u>4.243.902</u>	<u>6.225.000</u>	<u>0</u>	<u>225.000</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brdr. Østergaard Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Brdr. Østergaard Holding ApS.