



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JUUL EJENDOMME ÅRHUS APS**  
**NØRREGADE 8 ST., 8660 SKANDERBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. december 2021

---

Lars Kyhl Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	12
Noter.....	13-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-21

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS Nørregade 8 st. 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 24 21 50 24 Stiftet: 1. juli 1986 Hjemsted: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Lars Kyhl Nielsen, formand Frank Vestergaard Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Mossin Juul
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C  Spar Nord Bank Ceresbyen 75 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 1. december 2021

Direktion:

---

Michael Mossin Juul

Bestyrelse:

---

Lars Kyhl Nielsen  
Formand

---

Frank Vestergaard Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Aarhus, den 1. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, drifte og vedligeholde investeringsejendomme.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Årets resultat udgør et overskud på 59.173 t.kr. mod et overskud i 2019/20 på 10.909 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>18.450.759</b>	<b>16.902.749</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.436.501	-2.084.306
Af- og nedskrivninger.....		-439.316	-505.597
Andre driftsomkostninger.....		-121.223	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		61.930.194	6.493.590
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>78.383.913</b>	<b>20.806.436</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....		0	2.693
Andre finansielle indtægter.....	2	3.122.218	326.181
Andre finansielle omkostninger.....	3	-6.567.976	-5.127.080
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>74.938.155</b>	<b>16.008.230</b>
Skat af årets resultat.....	4	-15.765.356	-5.099.101
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>59.172.799</b>	<b>10.909.129</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		59.172.799	10.909.129
<b>I ALT</b> .....		<b>59.172.799</b>	<b>10.909.129</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		496.400.000	425.214.352
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.268.569	2.156.864
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		0	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>498.668.569</b>	<b>429.871.216</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		2.738.775	2.738.775
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		45.913	45.913
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>2.784.688</b>	<b>2.784.688</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>501.453.257</b>	<b>432.655.904</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	1.061.288
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>1.061.288</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		445.311	331.972
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		18.013.706	15.793.187
Andre tilgodehavender.....		4.066.480	2.160.269
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>7</b>	<b>22.525.497</b>	<b>18.285.428</b>
Likvide beholdninger.....		6.702.867	3.529.856
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.228.364</b>	<b>22.876.572</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>530.681.621</b>	<b>455.532.476</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		1.200.962	1.200.962
Overført resultat.....		147.302.262	88.129.463
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>148.503.224</b>	<b>89.330.425</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		51.559.853	38.469.000
Andre hensatte forpligtelser.....		64.428	152.032
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>51.624.281</b>	<b>38.621.032</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		293.560.645	263.672.492
Selskabsskat.....		2.674.503	1.450.867
Deposita.....		9.331.985	9.057.033
Feriepengeindefrysning.....		0	148.735
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>305.567.133</b>	<b>274.329.127</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.576.641	3.049.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		558.717	392.781
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		17.612.009	49.116.815
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		86.081	107.757
Selskabsskat.....		1.450.867	0
Anden gæld.....		702.668	584.838
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>24.986.983</b>	<b>53.251.892</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>330.554.116</b>	<b>327.581.019</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>530.681.621</b>	<b>455.532.476</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	1.200.962	88.129.463	89.330.425
Forslag til resultatdisponering.....		59.172.799	59.172.799
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>1.200.962</b>	<b>147.302.262</b>	<b>148.503.224</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Årets resultat.....	59.172.799	10.909.129
Årets afskrivninger tilbageført.....	347.668	505.597
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-141.277	0
Kursregulering af realkreditgæld, vedr. tidl. perioder.....	-3.088.460	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	15.765.356	5.099.101
Regulering af dagsværdi.....	-61.930.194	-6.493.590
Betalt selskabsskat.....	0	-2.825.745
Ændring i varebeholdninger.....	61.288	-1.000.000
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-4.240.069	-1.216.020
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	-87.604	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-31.242.716	49.221.476
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter.....	300.097	569.470
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>-25.083.112</b>	<b>54.769.418</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-9.031.049	-5.726.418
Salg af materielle anlægsaktiver.....	2.657.500	35.000
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-6.373.549</b>	<b>-5.691.418</b>
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	39.082.243	29.829.030
Afdrag på lån.....	-5.439.173	-21.805.616
Andre ændringer i langfristet gæld.....	986.602	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	0	-56.281.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>34.629.672</b>	<b>-48.257.586</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>3.173.011</b>	<b>820.414</b>
Likvider 1. juli.....	3.529.856	2.709.442
<b>LIKVIDER 30. JUNI.....</b>	<b>6.702.867</b>	<b>3.529.856</b>
Likvider 30. juni specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	6.702.867	3.529.856
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>6.702.867</b>	<b>3.529.856</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	3	
Løn og gager.....	1.275.610	1.855.414	
Pensioner.....	142.409	162.866	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.925	19.061	
Andre personaleomkostninger.....	9.557	46.965	
	<b>1.436.501</b>	<b>2.084.306</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	33.758	166.498	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.088.460	159.683	
	<b>3.122.218</b>	<b>326.181</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	607.694	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	5.960.282	5.127.080	
	<b>6.567.976</b>	<b>5.127.080</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.674.503	1.777.101	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-709.812	0	
Regulering af udskudt skat.....	13.800.665	3.322.000	
	<b>15.765.356</b>	<b>5.099.101</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

5

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. juli 2020.....	3.173.132	283.020.117	2.500.000
Korrektion.....	0	-10.869.217	0
Overførsel.....	1.000.000	2.500.000	-2.500.000
Tilgang.....	975.595	8.055.454	0
Afgang.....	-2.241.980	-1.453.309	0
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>2.906.747</b>	<b>281.253.045</b>	<b>0</b>
Opkrivninger 1. juli 2020.....	0	142.194.235	
Korrektion.....	0	10.869.217	
Årets opkrivninger.....	0	62.083.503	
<b>Opkrivninger 30. juni 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>215.146.955</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	1.016.267	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-725.757	0	
Årets afskrivninger.....	347.668	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>	<b>638.178</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>2.268.569</b>	<b>496.400.000</b>	<b>0</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning, Skanderborg	Erhvervs- udlejning Skanderborg	Industri- udlejning, Skanderborg	Erhvervs- udlejning, Aarhus	Boligudlejning, Aarhus
Dagsværdi 30. juni 2021.....	22.956.132	47.703.331	9.694.212	25.957.162	390.089.164
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	-823.048	1.118.533	-216.114	3.233.817	61.120.299

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

For alle ejendommene gælder, at ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

*Dagsværdi for boligejendomme beliggende i Aarhus*

Boligejendommene består af otte udlejningsejendomme i Aarhus C og Aarhus N.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 15.159 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 19.882 tkr., svarende til 1.418 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 4.723 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 3,5-4,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5-4,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus.

*Dagsværdi for erhvervsejendom beliggende i Aarhus*

Erhvervsejendommen består af én kontorejendom i Aarhus C.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.038 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.198 tkr., svarende til 1.103 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 160 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Aarhus.

*Dagsværdi for boligejendomme beliggende i Skanderborg*

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.047 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.292 tkr., svarende til 1.055 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 245 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 4,0-5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,0-5,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Skanderborg.

*Dagsværdi for erhvervsejendomme beliggende i Skanderborg*

Erhvervsejendommene består af fire ejendomme, primært kontor i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.461 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.865 tkr., svarende til 821 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 403 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5,0-5,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0-5,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Skanderborg.

*Dagsværdi for industrijendomme beliggende i Skanderborg*

Industrijendommene består af to ejendomme i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 655 tkr., hvilket bygger på en årlig

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

gennemsnitlig leje på 828 tkr., svarende til 518 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 173 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6,5-8,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5-8,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Skanderborg.

Efter regnskabsårets afslutning er den ene af industriejendommene solgt med en positiv avance på 60 tkr.

**Finansielle anlægsaktiver**

6

	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejedespositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2020.....	2.738.775	45.913
Kostpris 30. juni 2021.....	<b>2.738.775</b>	<b>45.913</b>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	<b>2.738.775</b>	<b>45.913</b>

**Tilgodehavender**

7

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommene.

**Langfristede gældsforpligtelser**

8

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	298.137.286	4.576.641	258.643.832	266.722.193
Selskabsskat.....	2.674.503	0	0	1.450.867
Deposita.....	9.331.985	0	9.057.033	9.057.033
Feriepengeindefrysning.....	0	0	0	148.735
	<b>310.143.774</b>	<b>4.576.641</b>	<b>267.700.865</b>	<b>277.378.828</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje, selskabsskat og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.



**NOTER****Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

Selskabet er part i en verserende voldgiftssag mellem selskabet og en bygningsentreprenør i forbindelse med renovering af en ejendom. Modparten har stillet krav, som forventeligt maksimalt vil kunne udgøre 2.200 tkr. Det forventes dog ikke at sagen falder ud til modparts fordel. Det er uvist, hvornår sagen afsluttes.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MICHAEL M. JUUL HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt 298 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 306 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2021 udgør 496 mio. kr.

Der er to ejendommene i selskabets beholdning hvor der er udstedt ejerpantebreve på hhv. 2 mio. kr. og 2 mio. kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til leasing, vedligehold, markedsføring samt administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.