



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 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. december 2023

---

Lars Kyhl Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS Nørregade 8 st. 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 24 21 50 24 Stiftet: 1. juli 1986 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<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
<b>Advokat</b>	Advokaterne i Jyllandsgården A/S Frederiksgade 72 8100 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 4. december 2023

Direktion:

---

Michael Mossin Juul

Bestyrelse:

---

Lars Kyhl Nielsen  
Formand

---

Frank Vestergaard Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 4. december 2023

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 før skat udgør et underskud på 35.221 t.kr. mod et overskud før skat i 2021/22 på 42.492 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi med 43.800 t.kr. Årets resultat før skat og før værdireguleringer af ejendomme udgør 8.579 t.kr.

### 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>17.838.899</b>	<b>18.664.238</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.483.565	-1.495.553
Af- og nedskrivninger.....		-250.130	-458.538
Andre driftsomkostninger.....		-5.673	-5.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-43.799.873	34.186.562
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-27.700.342</b>	<b>50.891.652</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	83.991	49.051
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-2.738.775
Andre finansielle omkostninger.....	3	-7.604.150	-5.709.480
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-35.220.501</b>	<b>42.492.448</b>
Skat af årets resultat.....	4	7.748.485	-9.880.190
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-27.472.016</b>	<b>32.612.258</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-27.472.016	32.612.258
<b>I ALT</b> .....		<b>-27.472.016</b>	<b>32.612.258</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		662.103	2.013.753
Investeringsjendomme.....		491.000.000	521.000.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>491.662.103</b>	<b>528.513.753</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>491.662.103</b>	<b>528.513.753</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		290.179	49.110
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		18.679.715	18.228.207
Andre tilgodehavender.....		4.701.772	4.068.932
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>7</b>	<b>23.671.666</b>	<b>22.346.249</b>
Likvide beholdninger.....		3.333.237	8.535.282
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.004.903</b>	<b>30.881.531</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>518.667.006</b>	<b>559.395.284</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		1.200.962	1.200.962
Overført resultat.....		152.442.504	179.914.520
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>153.643.466</b>	<b>181.115.482</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		48.423.943	57.590.803
Andre hensatte forpligtelser.....		74.256	69.212
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>48.498.199</b>	<b>57.660.015</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		282.517.866	282.587.723
Selskabsskat.....		1.418.375	3.849.240
Deposita.....		9.205.837	8.869.371
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>293.142.078</b>	<b>295.306.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.298.220	6.284.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		150.365	144.851
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.187.341	15.629.307
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		93.105	89.524
Selskabsskat.....		3.849.240	2.674.503
Anden gæld.....		804.992	490.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>23.383.263</b>	<b>25.313.453</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>316.525.341</b>	<b>320.619.787</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>518.667.006</b>	<b>559.395.284</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	1.200.962	179.914.520	181.115.482
Forslag til resultatdisponering.....		-27.472.016	-27.472.016
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>1.200.962</b>	<b>152.442.504</b>	<b>153.643.466</b>

## NOTER

	2022/23	2021/22	Note
	kr.	kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	1.322.311	1.337.584	
Pensioner.....	142.407	148.962	
Andre omkostninger til social sikring.....	15.061	8.387	
Andre personaleomkostninger.....	3.786	620	
	<b>1.483.565</b>	<b>1.495.553</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	81.651	49.051	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.340	0	
	<b>83.991</b>	<b>49.051</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	774.284	312.207	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.829.866	5.397.273	
	<b>7.604.150</b>	<b>5.709.480</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.418.375	3.849.240	
Regulering af udskudt skat.....	-9.166.860	6.030.950	
	<b>-7.748.485</b>	<b>9.880.190</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

5

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. juli 2022.....	3.017.997	279.363.633	5.500.000
Overførsel.....	0	5.500.000	-5.500.000
Tilgang.....	59.000	8.299.874	0
Afgang.....	-1.656.702	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>1.420.295</b>	<b>293.163.507</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	1.004.244	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-475.029	0	
Årets afskrivninger .....	228.977	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>758.192</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	0	241.636.366	0
Årets værdireguleringer.....	0	-43.799.873	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>197.836.493</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>662.103</b>	<b>491.000.000</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 2023.....	24.056.179	54.100.792	7.112.143	26.276.068	379.454.818
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	-5.248.190	-3.655.578	-908.242	-2.425.577	-31.562.286

## 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 syv udlejningsejendomme, hvoraf to udlejningsejendomme har bestandele af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå. Udlejningsejendommene er placeret i Aarhus C og Aarhus N.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 15.391 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 19.873 tkr., svarende til 1.420 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 4.482 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,1 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,1 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus.

*Dagsværdi for erhvervsjendom beliggende i Aarhus*

Erhvervsjendomme består af to kontorejendomme, hvoraf begge ejendomme har bestandele af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå. Ejendommene er placeret i Aarhus C.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.051 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.370 tkr., svarende til 1.094 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 319 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 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 seks udlejningsejendomme i Skanderborg, hvoraf en udlejningsejendom har bestandele af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.304 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.621 tkr., svarende til 872 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 317 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

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

*Dagsværdi for erhvervsjendomme beliggende i Skanderborg*

Erhvervsjendommene består af fem ejendomme, primært kontor i Skanderborg, hvoraf en af ejendommene har bestandele af både bolig- og erhvervsudlejning, hvor der ligger særskilt værdiansættelse herpå.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 3.010 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 3.428 tkr., svarende til 862 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 418 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,6 %, som er fastlagt under

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Skanderborg.

*Dagsværdi for industriejendomme beliggende i Skanderborg*  
 Industriejendommene består af to ejendomme i Skanderborg.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 340 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 399 tkr., svarende til 588 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 59 tkr. samt en udlejningsprocent på 99 %.

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

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommene reduceres med 53.167 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 153.643 t.kr. til 112.173 t.kr. efter skat.

**Finansielle anlægsaktiver**
**6**

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. juli 2022.....	2.738.775
Kostpris 30. juni 2023.....	2.738.775
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	2.738.775
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	0

**Tilgodehavender**
**7**

Af andre tilgodehavender, indregnet med 4.702 t.kr., forventes en del af selskabets indestående hos Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på en række af selskabets ejendomme, omfattet af Grundejernes Investeringsfond.

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

8

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	284.816.086	2.298.220	266.998.631	288.872.303
Selskabsskat.....	1.418.375	0	0	3.849.240
Deposita.....	9.205.837	0	9.205.837	8.869.371
	<b>295.440.298</b>	<b>2.298.220</b>	<b>276.204.468</b>	<b>301.590.914</b>

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

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer 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.

**Eventualposter mv.**

9

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 692 tkr. og med en restløbetid på 4 måneder.

**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 285 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger på i alt 303 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2023 udgør 491 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på i alt 0 mio. kr. er der udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt 9 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2023 udgør 491 mio. kr.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JUUL EJENDOMME ÅRHUS ApS for 2022/23 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til leasing, vedligehold, markedsføring, tab på debitorer 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 af resultat

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, 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.

### 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.

### 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 nominel værdi.