

Ejendomsselskabet Jull Deding ApS

Kollund Byvej 17
7400 Herning

CVR-nr. 28 10 23 72

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 11 / 4 2024

René Jull Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Jull Deding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11 / 4 2024

Direktion

Morten Jull Deding Søe

Bestyrelse

René Jull Jørgensen
Formand

Morten Jull Deding Søe

Simone Jull Deding Søe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jull Deding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jull Deding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere 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 Deres ansvar.

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

Herning, den 11 / 4 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Per Jensen
statsaut. revisor
mne33733

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Jull Deding ApS Kollund Byvej 17 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 10 23 72
	Stiftet: 17. august 2004
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	René Jull Jørgensen, formand Morten Jull Deding Søe Simone Jull Deding Søe
Direktion	Morten Jull Deding Søe
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Per Jensen, statsaut. revisor Nicklas Vinther Pedersen, Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i aktier, obligationer og fast ejendom samt aktiviteter i nær tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret foretaget kapitalnedsættelse med t.kr. 560, som udbetales til kapitalejerne. Selskabskapitalen udgør herefter t.kr. 40. Der har derudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Selskabet har pr. 1/2 2024 afhændet en af sine ejendomme. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	632.642	333
1 Personaleomkostninger.....	-66.195	-64
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	566.447	269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	730.551	0
DRIFTSRESULTAT	1.296.998	269
Andre finansielle indtægter	13.277	9
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.397	198
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-80.456	-79
Andre finansielle omkostninger	-338.204	-235
RESULTAT FØR SKAT	913.012	162
2 Skat af årets resultat.....	-205.000	-123
ÅRETS RESULTAT	708.012	39
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	708.012	39
DISPONERET I ALT	708.012	39

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	16.660.600	15.930
Materielle anlægsaktiver	16.660.600	15.930
ANLÆGSAKTIVER	16.660.600	15.930
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	17
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.498.014	10.549
Andre tilgodehavender	246	3
Tilgodehavender	9.498.260	10.569
Andre værdipapirer og kapitalandele	229.337	256
Værdipapirer og kapitalandele	229.337	256
Likvide beholdninger	600.658	2.163
OMSÆTNINGSAKTIVER	10.328.255	12.988
AKTIVER	26.988.855	28.918

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	40.000	600
Overført resultat.....	14.192.468	13.485
EGENKAPITAL.....	14.232.468	14.085
Hensættelse til udskudt skat	1.115.000	910
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.115.000	910
Prioritetsgæld.....	6.925.454	7.273
Deposita.....	203.969	234
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.129.423	7.507
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	361.000	378
Kreditinstitutter	50.510	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	24.350	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	68.275	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.829.505	5.787
Selskabsskat.....	0	34
Anden gæld.....	80.660	84
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	97.664	84
Kortfristede gældsforpligtelser	4.511.964	6.416
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.641.387	13.923
PASSIVER	26.988.855	28.918
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	600.000	600
Kontant kapitalnedsættelse	-560.000	0
Virksomhedskapital ultimo	40.000	600
Overført resultat, primo	13.484.456	13.446
Årets resultat	708.012	39
Overført resultat ultimo	14.192.468	13.485
EGENKAPITAL	14.232.468	14.085

Noter

	2023	2022 kr. 1.000
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Pensioner	66.195	64
	66.195	64
2 Skat af årets resultat		
Årets skat	0	34
Regulering udskudt skat	205.000	89
	205.000	123

Noter

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023.....	15.772.234
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	15.772.234
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2023	157.815
Opskrivninger	730.551
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	888.366
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	16.660.600
	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme består af to erhvervsjendomme beliggende i Herning samt 4 boligejendomme beliggende i henholdsvis Herning, Ikast og Brande.

Det forventede driftsafkast af erhvervsjendomme er t.kr. 564.

Det forventede driftsafkast af boligejendomme er t.kr. 280.

Det anvendte afkastkrav udgør således afrundet 6,4% for erhvervslejemål og 5,3% for boligudlejning.

Følsomhedsanalyse erhvervslejemål:

En forøgelse i afkastkravet på 0,25%-point vil reducere investeringsejendommenes værdi med ca. tkr. 318.

En formindskelse i afkastkravet på 0,25%-point vil forøge investeringsejendommenes værdi med ca. tkr. 346.

Følsomhedsanalyse boligudlejning::

En forøgelse i afkastkravet på 0,25%-point vil reducere investeringsejendommenes værdi med ca. tkr. 245.

En formindskelse i afkastkravet på 0,25%-point vil forøge investeringsejendommenes værdi med ca. tkr. 251.

Noter

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	7.650.118	7.286.454	361.000	5.394.000
Deposita.....	233.894	203.969	0	0
	<u>7.884.012</u>	<u>7.490.423</u>	<u>361.000</u>	<u>5.394.000</u>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør ultimo kr. 16.660.600. Der er i resultatopgørelsen indregnet ændringer i dagsværdien på kr. 730.551.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har herudover fælles momsregistrering med øvrige koncernselskaber og hæfter således solidarisk for momsforpligtelserne.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 3.958.579 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 7.062.000. Endvidere er der til sikkerhed for realkredit- og pengeinstitutter deponeret ejerpantebreve på kr. 9.353.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssige værdi på de pantsatte aktiver på kr. 16.660.600. Herudover er overfor ejerforening tillyst anden hæftelse kr. 5.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jull Deding ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger. Ydermere indregnes tab ved salg af handelsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jull Jørgensen Holding II ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter kapitalandel i unoteret selskab samt pantebrev. Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 88ec9b88-534c-4f9b-ba37-1d62916e3483

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-12 05:51:53 UTC



René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 88ec9b88-534c-4f9b-ba37-1d62916e3483

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-12 05:51:53 UTC



Simone Jull Deding Søe (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2643114c-c5d9-482b-b71b-7d440e32ad2d

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-12 14:40:47 UTC



Morten Jull Deding Søe (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: f63f9ad6-6e45-412d-9692-7e03fa29a440

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-15 05:32:42 UTC



Morten Jull Deding Søe (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f63f9ad6-6e45-412d-9692-7e03fa29a440

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-15 05:32:42 UTC



Per Jensen

**BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9eb3d870-0d7d-4bed-8b51-c9d44273ef31

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-04-15 06:13:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**