

**Juul & West Bolig ApS**

Rosenvænget 6

4340 Tølløse

CVR-nummer 30273230

**Årsrapport**

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. oktober 2020

---

Jakob Juul Westermann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Juul & West Bolig ApS  
Rosenvænget 6  
4340 Tølløse

CVR-nummer: 30273230  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Direktion

Jakob Westermann  
Gitte Juul Westermann

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:  
Kim Pilegaard Melin  
Michael Hjorth Danielsen

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Juul & West Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, 27. oktober 2020

### Direktionen:

Jakob Westermann

Gitte Juul Westermann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Juul & West Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Juul & West Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse 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.

Holbæk, 27. oktober 2020

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne34580

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været, at eje og administrere fast ejendom samt investeringsvirksomhed og dermed forbundne aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i regnskabsåret gennemgået handelsejendomme i behold, hvorved der er foretaget nedskrivning af disse til nuværende salgspriser.

Ledelsen ønsker i forbindelse med kommende strategi, at slanke balancesummen, hvorved ejendomme til udlejning ønskes afhændet.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har i tidligere regnskabsår tabt hele anpartskapitalen.

Selskabets ledelse og moderselskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring på deres tilgodehavende samlet TDKK 2.069.

Selskabets handelsejendomme i behold forventes solgt i løbet af 2020/2021 med fortjeneste, hvorved der budgetteres med et overskud.

På baggrund af ovenstående forventer selskabets ledelse derfor, at kunne overhold sine forpligtelser, samt at kunne reetablere kapital ved løbende drift i de kommende regnskabsår.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.396.593</b>	<b>3.297</b>
1	Personaleomkostninger	-246.827	-259
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-39.166	-5
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-915.000	-2.694
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>195.600</b>	<b>339</b>
	Finansielle indtægter	306.571	267
2	Finansielle omkostninger	-577.338	-538
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-75.167</b>	<b>68</b>
3	Skat af årets resultat	14.583	-20
	<b>Årets resultat</b>	<b>-60.584</b>	<b>47</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-60.584	47
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-60.584</b>	<b>47</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
	Grunde og bygninger	4.778.227	4.817
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.778.227</b>	<b>4.817</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.778.227</b>	<b>4.817</b>
	Varebeholdning	5.655.930	6.475
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>5.655.930</b>	<b>6.475</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.240
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	63.888	206
	Andre tilgodehavender	295.128	433
	Periodeafgrænsningsposter	16.255	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>375.271</b>	<b>2.879</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	617.533	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>617.533</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>992.833</b>	<b>415</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.641.567</b>	<b>9.770</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.419.794</b>	<b>14.587</b>



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.415.729	-1.355
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.290.729</b>	<b>-1.230</b>
	Hensættelser til udskudt skat	57.646	29
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>57.646</b>	<b>29</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.452.402	9.768
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.452.402</b>	<b>9.768</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.729.624	2.722
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.601	101
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.088.226	2.164
	Anden gæld	300.394	146
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	980.631	888
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.200.475</b>	<b>6.020</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.652.878</b>	<b>15.788</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.419.794</b>	<b>14.587</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019/20	2018/19	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Løn og gager	146.000	146	
Øvrige personaleomkostninger	100.827	114	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>246.827</b>	<b>259</b>	
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	66.581	90	
Andre finansielle omkostninger	510.757	449	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>577.338</b>	<b>538</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	-20	
Regulering af udskudt skat	-14.583	29	
Regulering af tidl. års skat	0	12	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-14.583</b>	<b>20</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-1.355	-1.230
Årets resultat	0	-61	-61
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-1.416</b>	<b>-1.291</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet GJ Holding af 14. Maj ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2019/20	2018/19
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.751, er der givet pant i handelsbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 5.327. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med nom. TDKK 600.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.263, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør TDKK 4.778. Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med nom. TDKK 2.725.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender og gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	80 %

### Handelsejendomme

Beholdningen måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for beholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsejendomme opgøres som anskaffelsesprismet tillæg af udgifter i forbindelse med købet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

# 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.”

## Jakob Juul Westermann

### Direktør

På vegne af: Juul & West Bolig ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725183786966

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-11-02 12:46:47Z

NEM ID 

## Gitte Juul Westermann

### Direktør

På vegne af: Juul Bolig ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530722178069

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-11-04 10:03:43Z

NEM ID 

## Jakob Juul Westermann

### Dirigent

På vegne af: Juul & West Bolig ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-725183786966

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-11-04 10:56:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TDLKT-B45ME-CLXUD-65BEG-AGIPI-FBYWN

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>