

## JULIUSSEN Ejendomme ApS

Hestehave 6  
7100 Vejle

CVR-nr. 30712277

## Årsrapport for 2020

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juni 2021

---

Lars Juliussen  
Dirigent



Kreston er et samarbejde mellem  
uafhængige statsautoriserede revisorer

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                    | 6  |
| Ledelsesberetning   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 8  |
| Resultatopgørelse   | 11 |
| Balance   | 12 |
| Egenkapitalopgørelse                                      | 14 |
| Noter   | 15 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for JULIUSSEN Ejendomme 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. maj 2021

### **Direktion**

Lars Døhr Juliussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i JULIUSSEN Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JULIUSSEN Ejendomme ApS for regnskabsåret 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 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 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 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

**JULIUSSEN Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Hedensted, den 11. maj 2021

**Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

**CVR-nr. 27521975**

Tommy Rathmann

Registreret revisor

mne16440

## **JULIUSSEN Ejendomme ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>      | JULIUSSEN Ejendomme ApS<br>Hestehave 6<br>7100 Vejle  |
| Telefon                  | 23232019  |
| E-mail                   | ljinvest@outlook.dk   |
| CVR-nr.                  | 30712277  |
| Stiftelsesdato           | 22. juni 2007   |
| Hjemsted                 | Vejle   |
| Regnskabsår              | 1. januar 2020 - 31. december 2020  |
| <b>Direktion</b>         | Lars Døhr Juliusen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>           | Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen<br>Godkendt Revisionsanpartsselskab<br>Vejlevej 23A<br>8722 Hedensted |
| CVR-nr.                  | 27521975  |
| <b>Generalforsamling</b> | Generalforsamlingen afholdes den 7. juni 2021 .   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme, udlejning af ejendomme, formuepleje og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 159.751, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 27.872.596, og en egenkapital på kr. 4.000.732.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for JULIUSSEN Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætning indeholder endvidere huslejer på udlejede ejendomme samt depositum.

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, renter pengeinstitutter og realkreditlån m.v. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Bygninger                               | 50 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|  | Note | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>852.290</b> | <b>770.808</b> |
| Personaleomkostninger                  | 1    | -437           | -109.307       |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver |      | -350.317       | -462.759       |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>501.536</b> | <b>198.742</b> |
| Andre finansielle indtægter            |      | 80.233         | 108.440        |
| Andre finansielle omkostninger         |      | -396.102       | -274.150       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>185.667</b> | <b>33.032</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 2    | -25.916        | 15.708         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>159.751</b> | <b>48.740</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 159.751        | 48.740         |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>159.751</b> | <b>48.740</b>  |

JULIUSSEN Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

|   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                         |      | 26.156.942        | 21.347.268        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 15.312            | 54.062            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>26.172.254</b> | <b>21.401.330</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder    |      | 1                 | 1                 |
| Deposita                                    |      | 0                 | 8.000             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>1</b>          | <b>8.001</b>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>26.172.255</b> | <b>21.409.331</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 111.239           | 66.784            |
| Udsudte skatteaktiver                       |      | 433.664           | 376.112           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 0                 | 52.852            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 252.461           | 34.248            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>797.364</b>    | <b>529.996</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>902.977</b>    | <b>121.705</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>1.700.341</b>  | <b>651.701</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>27.872.596</b> | <b>22.061.032</b> |

Balance 31. december 2020

|  | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 132.000           | 132.000           |
| Overført resultat                                  |      | 3.868.732         | 3.795.201         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.000.732</b>  | <b>3.927.201</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 16.521.767        | 0                 |
| Gæld til banker                                    |      | 4.068.461         | 16.647.469        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>20.590.228</b> | <b>16.647.469</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 588.289           | 484.700           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 30.000            | 30.000            |
| Selskabsskat                                       |      | 83.468            | 86.108            |
| Anden gæld   |      | 2.579.879         | 885.554           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.281.636</b>  | <b>1.486.362</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>23.871.864</b> | <b>18.133.831</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>27.872.596</b> | <b>22.061.032</b> |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 4    |                   |                   |

## JULIUSSEN Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

|  | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| Saldo primo                              | 132.000                        | 3.795.201                    | 3.927.201        |
| Andre værdireguleringer af egenkapitalen | 0                              | -86.220                      | -86.220          |
| Årets resultat                           | 0                              | 159.751                      | 159.751          |
| <b>Saldo ultimo</b>                      | <b>132.000</b>                 | <b>3.868.732</b>             | <b>4.000.732</b> |

**Noter**

|                                       | 2020       | 2019           |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>        |            |                |
| Lønninger                             | 0          | 104.779        |
| Andre omkostninger til social sikring | 437        | 4.528          |
|                                       | <u>437</u> | <u>109.307</u> |
| <br>                                  |            |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede     | <u>0</u>   | <u>1</u>       |

**2. Skat af årets resultat**

|                                |               |                |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skat af årets resultat         | 83.468        | 86.108         |
| Udskudt skat af årets resultat | -57.552       | -101.816       |
|                                | <u>25.916</u> | <u>-15.708</u> |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 16.521.767            | 463.009                  | 14.661.000            |
| Gæld til banker            | 4.068.461             | 125.280                  | 3.567.000             |
|                            | <u>20.590.228</u>     | <u>588.289</u>           | <u>18.228.000</u>     |

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst private pantebreve til Handelsbanken Vejle t.kr. 4.633 og realkreditpantebreve til Nykredit Realkredit A/S t.kr. 17.061 med pant i grunde og bygninger.