

# Juuls Skoleejendomme ApS

Nitivej 10, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 35 25 67 84

## Årsrapport for 2023

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 3/5 2024.

---

Dirigent  
Mikkel Jens Damgaard

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at købe, besidde og udleje ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2023.

### **Beholdning af egne anparter**

Selskabet ejer pr. 31/12 2023, 33,33% af egne anparter. Andelen har en nominel værdi på kr. 27.000. Anparterne er anskaffet i 2020.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Juuls Skoleejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Frederiksberg, den 3. maj 2024

### **Direktion**

Mikkel Jens Damgaard

Mads-Frederik Juul Damgaard

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Juuls Skoleejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Juuls Skoleejendomme ApS for regnskabsåret 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31/12 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 revisorerers 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 revisorerers 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 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.

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.

Rødovre, den 3. maj 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

### **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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, 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 omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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 m.v.

### **Resultat af kapitalandele**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

### **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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår endvidere i sambeskatning som administrationselskab med koncernforbundne selskaber.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler afskrives lineært over 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Ejendomme afskrives lineært over 25 år til en scrapværdi på 15 - 25%.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode. I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed. Negativ egenkapital herudover afsættes ikke.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kursværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Herunder findes reserven "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode", hvortil resultat af tilknyttet virksomhed samt øvrige bevægelser relateret til tilknyttet virksomhed overføres.

Ved negativ "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" modregnes denne i overført resultat.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

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

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

### **Egne kapitalandele**

Kost- og salgspris for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



## Resultatopgørelse for 2023

Note		2023	2022
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	4.069.674	4.389.732
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	-125.000
2	Afskrivninger	-2.025.070	-1.986.546
	<b>Resultat før finansiering</b>	2.044.604	2.278.186
2	Resultat af kapitalandele i datterselskab	528.660	137.118
	Renteindtægter	8.283	180
	Renteudgifter	-2.823.687	-2.655.707
	Renteudgifter, koncern	-15.759	-3.178
	<b>Resultat før skat</b>	-257.899	-243.401
3	Beregnete skatter	173.030	83.754
	<b>Årets resultat</b>	<u>-84.869</u>	<u>-159.647</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-613.529	-296.765
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	528.660	137.118
	Udbytte	0	0
		<u>-84.869</u>	<u>-159.647</u>

**Balance pr. 31/12 2023**

Note	31/12 2023	31/12 2022	
	kr.	kr.	
	<b>AKTIVER</b>		
	Ejendom	<u>74.459.486</u>	<u>74.129.097</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>74.459.486</u>	<u>74.129.097</u>
	Kapitalandele i datterselskaber	<u>2.836.374</u>	<u>2.307.714</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.836.374</u>	<u>2.307.714</u>
2	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>77.295.860</u>	<u>76.436.811</u>
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	206.566	0
	Tilgodehavende selskabsskat	146.000	186.000
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	145.478	35.043
	Øvrige tilgodehavender	<u>2.516.958</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.015.002</u>	<u>221.043</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.081.823</u>	<u>4.337.367</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.096.825</u>	<u>4.558.410</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>81.392.685</u>	<u>80.995.221</u>

### Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	81.000	81.000
Overført til næste år	2.525.946	2.610.815
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Afsat udbytte	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.606.946</u>	<u>2.691.815</u>
3 Udskudt skat	<u>463.229</u>	<u>490.781</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>463.229</u>	<u>490.781</u>
Prioritetsgæld	34.977.131	37.093.529
Anden langfristet gæld	<u>29.373.074</u>	<u>29.300.480</u>
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>64.350.205</u>	<u>66.394.009</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	2.482.000	2.885.000
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	801.008	111.437
Kreditorer	163.981	230.397
Anden gæld	<u>10.525.316</u>	<u>8.191.782</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.972.305</u>	<u>11.418.616</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>78.322.510</u>	<u>77.812.625</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>81.392.685</u>	<u>80.995.221</u>
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	<u>0</u>	<u>125.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Anlægsaktiver</b>	<b>Kapital-</b>	<b>Ejendom</b>
	<b>andele</b>	<b></b>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	4.500.000	85.454.730
Tilgang	0	2.355.459
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2023</b>	<u>4.500.000</u>	<u>87.810.189</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2023	0	11.325.633
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>2.025.070</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<u>0</u>	<u>13.350.703</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	-2.192.286	0
Årets op- og nedskrivninger	528.660	0
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<u>-1.663.626</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2023</b>	<u>2.836.374</u>	<u>74.459.486</u>
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 130.218.000 pr. 31/12 2023.		
	2023	2022
	kr.	kr.
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	0	0
Skatteværdi, datterselskaber	<u>-145.478</u>	<u>-35.043</u>
	-145.478	-35.043
Udskudt skat, regulering	<u>-27.552</u>	<u>-48.711</u>
	<u>-173.030</u>	<u>-83.754</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>463.229</u>	<u>490.781</u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 66.832.205, hvoraf kr. 2.482.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 54.066.000 til betaling efter 5 år. Kursværdien udgør kr. 65.888.000.

#### 5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Indestående på bankkonto kr. 1.005.597 pr. 31/12 2023 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank.

Selskabet har endvidere stillet kaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitut samt selvskyldnerkaution overfor Nykredit Bank.

<u>Selskab</u>	<u>Beløb</u>	<u>Bemærkninger</u>
Floras Skoleejendom ApS	3.360.000	Hovedstol
Ejendomsselskabet af 5/1 2005 ApS	11.819.000	Hovedstol
Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS	2.580.000	Hovedstol

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

# 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.”

## Mads-Frederik Juul Damgaard

Direktør

Serienummer: 0baf8e28-4032-4830-ad54-290fc082d5fa

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-05-05 11:37:01 UTC



## Mikkel Jens Damgaard

Direktør

Serienummer: 798ecd1c-a2c2-47da-b7e5-9383526b49f3

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-05-05 13:51:19 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-05-06 03:42:29 UTC



## Mikkel Jens Damgaard

Dirigent

Serienummer: 798ecd1c-a2c2-47da-b7e5-9383526b49f3

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-05-06 04:52:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2P5Y0-G6JGE-BKEB3-UJZ85-O88XX-YZFDT

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**