

## Investeringselskabet Jull Deding ApS

Kollund Byvej 17  
7400 Herning

CVR-nr. 36 05 55 02

## ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 21 / 4 2023

---

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 2022

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Investeringsselskabet 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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21 / 4 2023

**Direktion**

René Jull Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Investeringsselskabet Jull Deding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringsselskabet Jull Deding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 21 / 4 2023

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Per Jensen  
statsaut. revisor  
mne33733

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Investeringsselskabet Jull Deding ApS  
Kollund Byvej 17  
7400 Herning

CVR-nr.: 36 05 55 02  
Stiftet: 28. juli 2014  
Kommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

René Jull Jørgensen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Per Jensen, statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og investere i udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året afhændet en af sine ejendomme. Derudover har selskabet haft sine normale driftsaktiviteter.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Selskabet er pr. 18/3 2023 omdannet til anpartsselskab. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

Note	2022	2021 kr. 1.000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>131.171</b>	<b>425</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>131.171</b>	<b>425</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-37.750	-1.200
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>93.421</b>	<b>-775</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	37.971	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-16.489	-12
Andre finansielle omkostninger .....	-44.879	-78
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>70.024</b>	<b>-865</b>
1 Skat af årets resultat.....	-144.424	190
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-74.400</b>	<b>-675</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-74.400	-675
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-74.400</b>	<b>-675</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
2 Investeringsejendomme .....	1.502.867	11.503
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.502.867</b>	<b>11.503</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.502.867</b>	<b>11.503</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.694.898	192
Udskudt skatteaktiv .....	1.000	128
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.695.898</b>	<b>320</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>383.168</b>	<b>96</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.079.066</b>	<b>416</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.581.933</b>	<b>11.919</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	3.000.325	3.075
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.500.325</b>	<b>3.575</b>
Kreditinstitutter .....	1.002.750	6.668
Deposita.....	16.800	127
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.019.550</b>	<b>6.795</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	40.000	40
Kreditinstitutter .....	74.655	75
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.001	45
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	912.978	823
Selskabsskat.....	17.424	74
Anden gæld.....	0	492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.062.058</b>	<b>1.549</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.081.608</b>	<b>8.344</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.581.933</b>	<b>11.919</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo .....	500.000	500
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>500.000</b>	<b>500</b>
Overført resultat, primo .....	3.074.725	3.750
Årets resultat.....	-74.400	-675
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>3.000.325</b>	<b>3.075</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.500.325</b>	<b>3.575</b>

## Noter

	2022	2021 kr. 1.000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets skat .....	17.424	74
Regulering udskudt skat .....	127.000	-264
	<u>144.424</u>	<u>-190</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2022.....	12.872.170	0
Årets tilgang .....	0	-11.369.303
Afgang .....	-11.369.303	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>1.502.867</b>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022 .....	-1.369.303	1.369.303
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	1.369.303	0
Af-/nedskrivninger .....	0	
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>1.502.867</b>	

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendom består af boligejendom beliggende i Herningområdet.

Det forventede driftsafkast af investeringsejendomme er t.kr. 74.

Det anvendte afkastkrav udgør således afrundet 4,9%.

En forøgelse i afkastkravet på 0,25%-point vil reducere investeringsejendommenes værdi med ca. t.kr. 72.

En formindskelse i afkastkravet på 0,25%-point vil forøge investeringsejendommenes værdi med ca. t.kr. 81.

## Noter

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter .....	6.707.550	1.042.750	40.000	842.750
Deposita.....	126.570	16.800	0	0
	<b>6.834.120</b>	<b>1.059.550</b>	<b>40.000</b>	<b>842.750</b>
	<b>6.834.120</b>	<b>1.059.550</b>	<b>40.000</b>	<b>842.750</b>

#### 4 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 administrationselskab 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.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebreve på kr. 1.375.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssige værdi på de pantsatte aktiver på kr. 1.502.867.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager herudover kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Investeringsselskabet Jull Deding ApS for 2022 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 finansiel 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.

Selskabet er sambeskattet med Jull Jørgensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-24 17:20:55 UTC



## René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-04-24 17:20:55 UTC



## Per Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1208431560235

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-04-25 06:11:52 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 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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