

## **F. Juhl Ejendomme ApS**

Vrouevej 7

7800 Skive

**CVR-nr. 38 33 66 65**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2024

---

Henrik Benjamin Boisen Juhl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance pr. 31. december 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for F. Juhl 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 8. marts 2024

Direktion

Jakob Benjamin Boisen Juhl  
direktør

Henrik Benjamin Boisen Juhl  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i F. Juhl Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for F. Juhl Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Tønder, den 8. marts 2024

### **Tønder Revision**

godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jakob Matthiesen  
statsautoriseret revisor  
mne49099

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	F. Juhl Ejendomme ApS Vrouevej 7 7800 Skive
	CVR-nr.: 38 33 66 65
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Viborg
<b>Direktion</b>	Jakob Benjamin Boisen Juhl, direktør Henrik Benjamin Boisen Juhl, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Søndergade 14 6270 Tønder
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Banktorvet 3 6900 Skjern

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom med henblik på udlejning.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.195.130</b>	<b>574.941</b>
Personaleomkostninger	1	-166.768	-162.133
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.028.362</b>	<b>412.808</b>
Finansielle omkostninger	2	-795.631	-571.634
<b>Resultat før skat</b>		<b>232.731</b>	<b>-158.826</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>232.731</b>	<b>-158.826</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		232.731	-158.826
		<b>232.731</b>	<b>-158.826</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.068.830</u>	<u>7.922.316</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>8.068.830</b></u>	<u><b>7.922.316</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.068.830</b></u>	<u><b>7.922.316</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>58.640</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>58.640</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>58.640</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.127.470</b></u></u>	<u><u><b>7.922.316</b></u></u>



## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		15.583	-217.148
<b>Egenkapital</b>		<b><u>65.583</u></b>	<b><u>-167.148</u></b>
Banker		1.421.433	2.694.746
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.003	25.977
Anden gæld		6.458.191	5.212.306
Deposita		152.260	156.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.061.887</u></b>	<b><u>8.089.464</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.061.887</u></b>	<b><u>8.089.464</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>8.127.470</u></u></b>	<b><u><u>7.922.316</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-217.148	-167.148
Årets resultat	0	232.731	232.731
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>15.583</b>	<b>65.583</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	162.000	160.782
Andre omkostninger til social sikring	4.768	1.351
	<u><b>166.768</b></u>	<u><b>162.133</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	795.631	571.634
	<u><b>795.631</b></u>	<u><b>571.634</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		7.976.173
Tilgang i årets løb		435.110
Afgang i årets løb		<u>-342.453</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>8.068.830</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		0
Årets afskrivninger		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>8.068.830</b></u>

## **Noter**

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen Nygade 35 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 udgør t.kr. 2.481. Sikkerheden er vedtægtsbestemt og udgør tkr. 20.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen Pakhusene Living er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 udgør t.kr. 2.987. Sikkerheden udgør tkr. 40.

Til sikkerhed for bankengagement er der tinglyst ejerpantebrev, nominelt t.kr. 850, i selskabets ejendom Nygade 35C, 1. th, samt ejerpantebrev, nominelt t.kr. 1.851 i selskabets ejendom Grønnegade 26B, 5600 Faaborg og ejerpantebrev, nominelt t.kr. 2.300 i selskabets ejendom Mariane Thomsens Gade 6, 12.1, 8000 Århus C. Den bogførte værdi af aktiverne udgør t.kr. 6.295

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F. Juhl Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

I årsrapporten for 2022 var visse omkostninger og indtægter vedrørende medarbejderne præsenteret i regnskabsposten "Personaleomkostninger", hvilket ikke var i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Disse omkostninger og indtægter skulle indgå i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Den ændrede præsentation er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten for 2023 og bevirker, at regnskabsposten "Bruttofortjeneste" i resultatopgørelsen er formindsket med DKK 110.557 og regnskabsposten "Personaleomkostninger" er reduceret med DKK 110.557. Den ændrede præsentation har ingen resultatpåvirkning for 2022. Egenkapitalen og balancesummen for 2022 er ikke påvirket.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder variable lokaleomkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	100 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.