

**Juulsen Ejendomme ApS**  
**Gelballevej 27, 6640 Lunderskov**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2019**

---

**CVR-nr. 38 50 46 06**

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

---

**Kasper Maigaard Juulsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Juulsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 27. april 2020

**Direktion**

Kasper Maigaard Juulsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Juulsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Juulsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 FSR - danske revisors Etske 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 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.

Kolding, den 27. april 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Juulsen Ejendomme ApS  
Gelballevej 27  
6640 Lunderskov

CVR-nr.: 38 50 46 06

Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019  
3. regnskabsår

**Direktion**

Kasper Maigaard Juulsen, Kolding, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af ejendomsinvestering samt andet dermed, efter ledelsens skøn, beslægtet formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 114.491 kr. mod 116.711 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 52.706 kr. mod 53.636 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Juulsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Juulsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>114.491</b>	<b>116.711</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.808	-33.110
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.473	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-18.408	-14.583
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.748</b>	<b>69.018</b>
2 Skat af årets resultat	-11.042	-15.382
<b>Årets resultat</b>	<b>52.706</b>	<b>53.636</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	52.706	53.636
<b>Disponeret i alt</b>	<b>52.706</b>	<b>53.636</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>2.347.375</u>	<u>1.242.057</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.347.375</u>	<u>1.242.057</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.347.375</u></b>	<b><u>1.242.057</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	5.300	4.000
	Andre tilgodehavender	<u>106.350</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>111.650</u>	<u>4.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>168.798</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>111.650</u></b>	<b><u>172.798</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.459.025</u></b>	<b><u>1.414.855</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>469.763</u>	<u>417.057</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>519.763</u></b>	<b><u>467.057</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	793.111	829.278
	Deposita	<u>53.400</u>	<u>38.400</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>846.511</u>	<u>867.678</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	37.000	37.000
	Gæld til pengeinstitutter	425.535	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	224.684	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	385.690	0
	Selskabsskat	0	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.342	24.288
	Anden gæld	<u>7.500</u>	<u>18.832</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.092.751</u>	<u>80.120</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.939.262</u></b>	<b><u>947.798</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.459.025</u></b>	<b><u>1.414.855</u></b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	363.421	413.421
Årets overførte overskud eller underskud	0	53.636	53.636
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	417.057	467.057
Årets overførte overskud eller underskud	0	52.706	52.706
	<b>50.000</b>	<b>469.763</b>	<b>519.763</b>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	18.408	14.583
	<u>18.408</u>	<u>14.583</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.342	18.282
Årets regulering af udskudt skat	1.300	-2.900
Regulering af tidligere års skat	-2.600	0
	<u>11.042</u>	<u>15.382</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	1.300.000	1.300.000
Tilgang i årets løb	1.142.126	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u>2.442.126</u>	<u>1.300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-57.943	-24.833
Årets afskrivninger	-36.808	-33.110
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u>-94.751</u>	<u>-57.943</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>2.347.375</u>	<u>1.242.057</u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	830.111	866.278
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-37.000</u>	<u>-37.000</u>
	<u><b>793.111</b></u>	<u><b>829.278</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>667.000</u>	<u>704.000</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 891 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.347 t.kr.

**6. Eventualposter****Eventualforpligtelser****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Juulsen Holding ApS, CVR-nr. 38 62 05 84 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 8 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.