
Juul og Bang Invest ApS

Odderen 7, 9530 Støvring

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 38 73 68 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 5 /5 2021

Michael Juul Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Juul og Bang Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 5. maj 2021

Direktion

Michael Juul Madsen
direktør

Chris Bang
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Juul og Bang Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Juul og Bang Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 IESBA's etiske 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.

Aalborg, den 5. maj 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrog

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet	Juul og Bang Invest ApS Odderen 7 9530 Støvring CVR-nr.: 38 73 68 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. juni 2017 Hjemstedskommune: Rebild
Direktion	Michael Juul Madsen Chris Bang
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		423.792	511.754
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	1.725.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.148.792	511.754
Personaleomkostninger	5	-13.838	-13.368
Resultat før finansielle poster		2.134.954	498.386
Finansielle omkostninger		-262.005	-258.600
Resultat før skat		1.872.949	239.786
Skat af årets resultat	6	-625.287	-54.648
Årets resultat		1.247.662	185.138

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.247.662	185.138
		1.247.662	185.138

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		13.750.000	12.025.000
Materielle anlægsaktiver	7	13.750.000	12.025.000
Anlægsaktiver		13.750.000	12.025.000
Andre tilgodehavender		0	2.719
Selskabsskat		30.992	0
Tilgodehavender		30.992	2.719
Likvide beholdninger		39.626	119.570
Omsætningsaktiver		70.618	122.289
Aktiver		13.820.618	12.147.289

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.000.736	1.753.074
Egenkapital		3.050.736	1.803.074
Hensættelse til udskudt skat		627.089	31.810
Hensatte forpligtelser		627.089	31.810
Gæld til realkreditinstitutter		7.688.229	7.756.193
Kreditinstitutter		1.287.836	1.325.793
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.976.065	9.081.986
Gæld til realkreditinstitutter	8	67.964	67.752
Kreditinstitutter	8	439.141	37.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.108	70.236
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		434.559	809.341
Selskabsskat		0	35.784
Anden gæld		167.956	209.518
Kortfristede gældsforpligtelser		1.166.728	1.230.419
Gældsforpligtelser		10.142.793	10.312.405
Passiver		13.820.618	12.147.289
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usædvanlige forhold	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	1.753.074	1.803.074
Årets resultat	0	1.247.662	1.247.662
Egenkapital 31. december	50.000	3.000.736	3.050.736

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet sin investeringsejendom. Investeringsejendommen er solgt for DKK 13.750.000. Investeringsejendommen er afhændet med overtagelse af køber d. 1. marts 2021. Som et resultat af salget har selskabet indfriet sin gæld til pengeinstitutter og realkreditinstitutter.

Bortset fra ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Covid-19 krisen har indtil nu ikke påvirket selskabets økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Selskabet følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for selskabets drift og økonomi.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af investeringsejendom.

4 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

	2020 DKK	2019 DKK
	1.725.000	0
	1.725.000	0

5 Personaleomkostninger

Lønninger

13.500

10.493

Andre omkostninger til social sikring

338

2.875

13.838

13.368

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1

1

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	30.008	47.784
Årets udskudte skat	595.279	6.864
	625.287	54.648

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.020.410
Kostpris 31. december	12.020.410
Værdireguleringer 1. januar	4.590
Årets værdireguleringer	1.725.000
Værdireguleringer 31. december	1.729.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.750.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet sin investeringsejendom.

Investeringsejendommen er indregnet til den faktiske aftalte salgsspris mellem to uafhængige parter på DKK 13.750.000, da denne vurderes at være udtryk for dagsværdien af investeringsejendommen pr. 31. december 2020. Investeringsejendommen er afhændet med overtagelse af køber d. 1. marts 2021.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.984.498	7.340.521
Mellem 1 og 5 år	<u>703.731</u>	<u>415.672</u>
Langfristet del	7.688.229	7.756.193
Inden for 1 år	<u>67.964</u>	<u>67.752</u>
	<u>7.756.193</u>	<u>7.823.945</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.287.836</u>	<u>1.325.793</u>
Langfristet del	1.287.836	1.325.793
Inden for 1 år	<u>439.141</u>	<u>37.788</u>
	<u>1.726.977</u>	<u>1.363.581</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser og realkreditinstitutter:

Pante- og ejerpantebreve på i alt DKK 10.048.000, der giver pant i investeringsejendommen til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>13.750.000</u>	<u>12.025.000</u>
--	-------------------	-------------------

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juul og Bang Invest ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg, administration mv.

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Salgspris/afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 opgjort på grundlag af den salgspris, der er opnået ved det efterfølgende salg i 2021. Dagsværdien for investeringsejendomme er historisk opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne har historisk taget udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.