

---

# ***Juul Ejendomme Odense ApS***

Ove Gjeddes Vej 11, 5220 Odense SØ

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 39 36 60 29

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/5 2021

Ulrik Juul  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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.

Odense, den 12. maj 2021

## Direktion

Ulrik Juul  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Juul Ejendomme Odense ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Juul Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 12. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Juul Ejendomme Odense ApS Ove Gjeddes Vej 11 5220 Odense SØ  CVR-nr.: 39 36 60 29 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Ulrik Juul
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.538</b>	<b>70.791</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-24.380	-125.796
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>205.158</b>	<b>-55.005</b>
Finansielle omkostninger	5	-40.838	-41.108
<b>Resultat før skat</b>		<b>164.320</b>	<b>-96.113</b>
Skat af årets resultat	6	-37.114	-2.249
<b>Årets resultat</b>		<b>127.206</b>	<b>-98.362</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		127.206	-98.362
		<b>127.206</b>	<b>-98.362</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		6.963.991	6.945.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>6.963.991</b>	<b>6.945.267</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.963.991</b>	<b>6.945.267</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	768
Andre tilgodehavender		16.269	0
Udskudt skatteaktiv		9.186	9.758
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.455</b>	<b>10.526</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42.326</b>	<b>18.681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.781</b>	<b>29.207</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.031.772</b>	<b>6.974.474</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-101.562	-228.768
<b>Egenkapital</b>		<b>-51.562</b>	<b>-178.768</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.371.374	3.581.572
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.371.374</b>	<b>3.581.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	212.108	214.530
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	435.643
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.413.585	2.855.184
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		36.542	1.698
Deposita		37.225	56.725
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.711.960</b>	<b>3.571.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.083.334</b>	<b>7.153.242</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.031.772</b>	<b>6.974.474</b>
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## 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	-228.768	-178.768
Årets resultat	0	127.206	127.206
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-101.562</b>	<b>-51.562</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Selskabets moderselskab har afgivet en ubetinget støtteerklæring til fordel for selskabet. Støtteerklæringen indebærer, at moderselskabet vil yde finansiel støtte i form af lån eller kontanter i det omfang, det måtte blive nødvendigt med henblik på den fortsatte drift hos selskabet.

Selskabets ledelse aflægger på baggrund af ovenstående regnskabet ud fra en going concern betragtning.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, administration m.m. af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>24.380</u>	<u>125.796</u>
	<b><u>24.380</u></b>	<b><u>125.796</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.838</u>	<u>41.108</u>
	<b><u>40.838</u></b>	<b><u>41.108</u></b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.542	1.698
Årets udskudte skat	<u>572</u>	<u>551</u>
	<b><u>37.114</u></b>	<b><u>2.249</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	7.175.904
Tilgang i årets løb	43.104
Kostpris 31. december	<u>7.219.008</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	230.637
Årets afskrivninger	24.380
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>255.017</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.963.991</u></b>
Afskrives over	<u>40 år</u>

## 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>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.529.071	2.731.137
Mellem 1 og 5 år	842.303	850.435
Langfristet del	<u>3.371.374</u>	<u>3.581.572</u>
Inden for 1 år	212.108	214.530
	<b><u>3.583.482</u></b>	<b><u>3.796.102</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.963.991	6.945.267

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Juul Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har til fordel for kreditinstitut i tilknyttede virksomheder afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gældsforpligtelser og afgivne garantier for op til DKK 4.398.018

## 10 Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
<b>Bestemmende indflydelse</b>	
Titech Holding ApS, Odense	Eneanpartshaver
<b>Koncernregnskab</b>	
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet	
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Juul Invest ApS	Odense

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juul Ejendomme Odense 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.

### Ændring af regnskabsmæssige skøn

Selskabet har i året ændret skønnet af økonomisk levetid og restværdi af grunde og bygninger. Skønnet levetid er ændret fra 40 år til 50 år. Skønnet restværdi for grunde og bygninger er ændret til 80% mod tidligere 100% for grunde og 0% for bygninger.

Ændringen af skønnet har medført en reduktion i omkostninger i resultatopgørelsen til af- og nedskrivninger i 2020 på TDKK 150, mens materielle anlægsaktiver er forøget tilsvarende. Resultat- og balanceposter vedrørende aktuel og udskudt skat er upåvirket af det ændrede skøn. Resultat og egenkapital er som følge af det ændrede skøn forøget med TDKK 150 i 2020.

### 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 i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Grunde og bygninger	80 %
---------------------	------

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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 nominal værdi.