



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JUVEL EJENDOMME FUNDER APS**

**HÅRUPVEJ 22C, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2023

---

**Christopher Stensbjerg**

**CVR-NR. 40 62 78 98**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Juvel Ejendomme Funder ApS Hårupvej 22C 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 40 62 78 98
	Stiftet: 1. juli 2019
	Kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christopher Stensbjerg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Juvel Ejendomme Funder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. maj 2023

Direktion:

---

Christopher Stensbjerg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Juvel Ejendomme Funder ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Juvel Ejendomme Funder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 22. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt andre dertil knyttede investeringer efter ledelsens nærmere bestemmelse.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendom i Silkeborg som ultimo året er færdigopført og udlejet. Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på 1.421 t.kr. Balancen viser en egenkapital på 1.202 t.kr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-297.420	-195.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.112.785	0
RESULTAT FØR SKAT.....		1.815.365	-195.140
Skat af årets resultat.....	2	-393.907	42.931
ÅRETS RESULTAT.....		1.421.458	-152.209
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.421.458	-152.209
I ALT.....		1.421.458	-152.209

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		39.500.000	35.863.933
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>39.500.000</b>	<b>35.863.933</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.500.000</b>	<b>35.863.933</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.355.404	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	48.405
Andre tilgodehavender.....		11.333	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.366.737</b>	<b>48.405</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>59.560</b>	<b>32.579</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.426.297</b>	<b>80.984</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>41.926.297</b>	<b>35.944.917</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.162.469	-258.989
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.202.469</b>	<b>-218.989</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		345.502	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>345.502</b>	<b>0</b>
Gældsbreve.....		0	11.164.608
Gæld til pengeinstitutter.....		24.893.814	20.707.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		108.357	2.076.318
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	2.215.356
Anden gæld.....		14.858.430	0
Deposita.....		517.725	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>40.378.326</b>	<b>36.163.906</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>40.378.326</b>	<b>36.163.906</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>41.926.297</b>	<b>35.944.917</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-258.989	-218.989
Forslag til resultatdisponering.....		1.421.458	1.421.458
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>1.162.469</b>	<b>1.202.469</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	99.570	7.877	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	-99.570	-7.877	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	393.907	-42.931	
	<b>393.907</b>	<b>-42.931</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. januar 2022.....	35.863.933	
Tilgang.....	1.523.282	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>37.387.215</b>	
Årets værdireguleringer.....	2.112.785	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>2.112.785</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>39.500.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendom
Dagsværdi 31. december 2022.....	39.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.150.000
Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendom i Silkeborg.	

Renteomkostninger til lån til finansiering og fremstilling af investeringsejendommen indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Aktiverede renteomkostninger udgør pr balancedagen 1.954.483 kr.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav. Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Ejendommen er handlet til 39.500 t.kr. i februar 2023. Værdifastsættelsen til handlen er sket ud fra en værdiberegning af ejendommen pr. 31.12.2022.

Dagsværdien af investeringsejendommen i regnskabet er indregnet med udgangspunkt i denne værdi. Handlen er sket mellem uafhængige parter og ligeledes så tæt på statusdagen, at den godt kan anvendes som grundlag for fastsættelse af dagsværdien.

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>3</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 24.834 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 25.400 tkr. med sikkerhed i selskabets ejendom. Den bogførte værdi af ejendommen pr 31.12 2022 udgør 39.248 tkr.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Juvel Ejendomme Funder ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.