



## Juliana Ejendomme A/S

Sivlandvænget 29  
5260 Odense S  
CVR-nr. 81868018

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2021

---

**Lars Eriksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Juliana Ejendomme A/S  
Sivlandvænget 29  
5260 Odense S

CVR-nr.: 81868018  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Palle Bo Stærmosé  
Hanne Merete Stærmosé  
Nikolaj Stærmosé

## Direktion

Palle Bo Stærmosé

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Juliana Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.06.2021

## Direktion

**Palle Bo Stærmose**

## Bestyrelse

**Palle Bo Stærmose**

**Hanne Merete Stærmose**

**Nikolaj Stærmose**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Juliana Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Juliana Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Knage Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10074

### **Marianne Møllegaard Christoffersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27729

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består af udlejning af ejendommen Sivlandvænget 29, Odense.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud efter skat på 1.751 t.kr. mod et overskud på 510 t.kr. i 2019. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Det fortsatte udbrud og spredningen af COVID-19 primo 2021 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.507.480</b>	<b>4.344.238</b>
Personaleomkostninger	1	(120.626)	(120.000)
Af- og nedskrivninger	2	(2.737.216)	(2.719.655)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.649.638</b>	<b>1.504.583</b>
Andre finansielle indtægter	3	324.267	96.710
Andre finansielle omkostninger	4	(728.887)	(947.123)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.245.018</b>	<b>654.170</b>
Skat af årets resultat	5	(493.904)	(143.917)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.751.114</b>	<b>510.253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Overført resultat		(8.248.886)	510.253
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.751.114</b>	<b>510.253</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		82.402.398	85.042.342
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		213.023	310.295
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>82.615.421</b>	<b>85.352.637</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.615.421</b>	<b>85.352.637</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	45.590
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.372.117	5.538.546
Andre tilgodehavender		93.716	111.076
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.465.833</b>	<b>5.695.212</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>532.118</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.465.833</b>	<b>6.227.330</b>
<b>Aktiver</b>		<b>94.081.254</b>	<b>91.579.967</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		25.616.830	26.204.265
Overført overskud eller underskud		976.806	8.638.257
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>37.093.636</b>	<b>35.342.522</b>
Udskudt skat		10.758.120	10.919.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.758.120</b>	<b>10.919.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		36.554.123	38.600.334
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>36.554.123</b>	<b>38.600.334</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.990.101	2.431.908
Bankgæld		2.347.462	0
Deposita		3.445.455	3.445.455
Skyldig skat		655.684	189.630
Anden gæld		1.236.673	650.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.675.375</b>	<b>6.717.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>46.229.498</b>	<b>45.317.545</b>
<b>Passiver</b>		<b>94.081.254</b>	<b>91.579.967</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	26.204.265	8.638.257	0	35.342.522
Opløsning af opskrivninger	0	(587.435)	587.435	0	0
Årets resultat	0	0	(8.248.886)	10.000.000	1.751.114
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>25.616.830</b>	<b>976.806</b>	<b>10.000.000</b>	<b>37.093.636</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	120.626	120.000
	<b>120.626</b>	<b>120.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.737.216	2.719.655
	<b>2.737.216</b>	<b>2.719.655</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	273.201	96.710
Valutakursreguleringer	51.066	0
	<b>324.267</b>	<b>96.710</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	728.887	943.843
Øvrige finansielle omkostninger	0	3.280
	<b>728.887</b>	<b>947.123</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	655.684	189.630
Ændring af udskudt skat	(161.780)	(45.713)
	<b>493.904</b>	<b>143.917</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	86.392.529	870.361
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>86.392.529</b>	<b>870.361</b>
Opskrivninger primo	48.324.506	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>48.324.506</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(49.674.693)	(560.066)
Årets afskrivninger	(2.639.944)	(97.272)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(52.314.637)</b>	<b>(657.338)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>82.402.398</b>	<b>213.023</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	49.560.310	213.023

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.990.101	2.431.908	36.554.123	28.465.548
	<b>1.990.101</b>	<b>2.431.908</b>	<b>36.554.123</b>	<b>28.465.548</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juliana Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har frem til 01.09.2017 været sambeskattet med NS Holding, Odense ApS samt øvrige danske tilknyttede virksomheder i NS Holding, Odense ApS koncernen. Selskaberne hæfter efter overdragelsen for betaling af den skat, der hviler på indkomst, som henføres til selskaberne i sambeskatningsperioden.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 38.544 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 82.402 t.kr. pr. 31.12.2020.

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Juliana Holding A/S, Sivlandsvænget 29, 5260 Odense S, CVR nr. 21 77 87 96.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter. Der er foretaget periodisering af lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med #tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.