

Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S

Sandgaardsvej 27
7400 Herning

CVR-nr. 28 10 23 72

ÅRSRAPPORT

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 3 / 5 2022

dirigent

René Jull Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
---	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------------	----

Noter	11
-------------	----

Anvendt regnskabspraksis	14
--------------------------------	----

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Herning, den / 2022

Direktion

René Jull Jørgensen

Bestyrelse

Elise Nøhr Jørgensen

Nicole Nymann Jensen

René Jull Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 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 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.

Herning, den / 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Per Jensen
statsaut. revisor
mne33733

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S
Sandgaardsvej 27
7400 Herning

CVR-nr.: 28 10 23 72
Stiftet: 17. august 2004
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Elise Nøhr Jørgensen
Nicole Nymann Jensen
René Jull Jørgensen

Direktion

René Jull Jørgensen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Per Jensen, statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i aktier, obligationer og fast ejendom samt aktiviteter i nær tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2021	2020 kr. 1.000
BRUTTORESULTAT	483.759	777
1 Personaleomkostninger.....	-63.586	-62
Andre driftsomkostninger.....	0	-15
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	420.173	700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-55
DRIFTSRESULTAT	420.173	645
Andre finansielle indtægter	10.384	6
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	167.134	249
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-13.017	-6
Andre finansielle omkostninger	-212.290	-489
RESULTAT FØR SKAT	372.384	405
Skat af årets resultat.....	-82.000	-200
ÅRETS RESULTAT	290.384	205
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	290.384	205
DISPONERET I ALT	290.384	205

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2021	2020 kr. 1.000
2 Investeringsejendomme	15.930.049	15.809
Materielle anlægsaktiver.....	15.930.049	15.809
ANLÆGSAKTIVER.....	15.930.049	15.809
 Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	 2.178.937	 0
Varebeholdninger	2.178.937	0
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	24.344	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.527.167	7.552
Andre tilgodehavender	3.202	4
Tilgodehavender	9.554.713	7.556
Andre værdipapirer og kapitalandele	285.448	313
Værdipapirer og kapitalandele	285.448	313
Likvide beholdninger	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	12.019.098	7.869
 AKTIVER	 27.949.147	 23.678

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	600.000	600
Overført resultat.....	13.445.742	13.155
EGENKAPITAL.....	14.045.742	13.755
Hensættelse til udskudt skat	821.000	724
HENSATTE FORPLIGTELSE	821.000	724
Prioritetsgæld.....	7.636.127	8.066
Deposita.....	256.694	127
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.892.821	8.193
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	431.000	428
Kreditinstitutter	2.379.867	386
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	36.925	32
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	84
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.175.272	0
Selskabsskat.....	0	29
Anden gæld.....	55.520	47
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	91.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser	5.189.584	1.006
GÆLDSFORPLIGTELSE	13.082.405	9.199
PASSIVER	27.949.147	23.678

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

Note		
	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	600.000	600
Virksomhedskapital ultimo	600.000	600
Overført resultat, primo	13.155.358	12.950
Årets resultat.....	290.384	205
Overført resultat ultimo.....	13.445.742	13.155
EGENKAPITAL.....	14.045.742	13.755

Noter

	2021	2020 kr. 1.000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Pensioner	63.586	62
	63.586	62

Noter

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021.....	15.650.265
Årets tilgang	121.969
Afgang	0
Kostpris 31. december 2021.....	15.772.234
Opskrivninger 1. januar 2021	157.815
Opskrivninger 31. december 2021	157.815
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2021.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	15.930.049

Investerings ejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme består af to erhvervs ejendomme beliggende i Herning samt 4 boligejendomme beliggende i henholdsvis Herning, Ikast og Brande.

Det forventede driftsafkast af erhvervs ejendomme er t.kr. 462.

Det forventede driftsafkast af boligejendomme er t.kr. 293.

Det anvendte afkastkrav udgør således afrundet 5,4% for erhvervslejemål og 4% for boligudlejning.

Følsomhedsanalyse erhvervslejemål:

En forøgelse i afkastkravet på 0,25%-point vil reducere investeringsejendommenes værdi med ca. t.kr. 374.

En formindskelse i afkastkravet på 0,25%-point vil forøge investeringsejendommenes værdi med ca. t.kr. 423.

Følsomhedsanalyse boligudlejning::

En forøgelse i afkastkravet på 0,25%-point vil reducere investeringsejendommenes værdi med ca. t.kr. 426.

En formindskelse i afkastkravet på 0,25%-point vil forøge investeringsejendommenes værdi med ca. t.kr. 484.

Noter

	1/1 2021 Gæld i alt	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	8.493.700	8.067.127	431.000	5.842.000
Deposita.....	127.425	256.694	0	0
	8.621.125	8.323.821	431.000	5.842.000

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har herudover fælles momsregistrering med øvrige koncernselskaber og hæfter således solidarisk for momsforpligtelserne.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 4.416.252 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 7.047.430. Endvidere er der til sikkerhed for realkredit- og pengeinstitutter deponeret ejerpantebreve på kr. 9.353.000 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssige værdi på de pantsatte aktiver på kr. 15.930.049. Herudover er overfor ejerforening tillyst anden hæftelse kr. 5.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jull Jørgensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendom til videresalg. Varebeholdninger måles til kospris.

Kostpris for varebeholdninger opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger mv.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter kapitalandel i unoteret selskab samt pantebrev. Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til kostpris.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-217454690974

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-28 11:19:54 UTC

NEM ID 

René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-217454690974

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-28 11:19:54 UTC

NEM ID 

Elise Nøhr Jørgensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-793751602696

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-28 11:25:13 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051749959429

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-05-03 07:51:32 UTC

NEM ID 

Per Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1208431560235

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-03 07:58:57 UTC

NEM ID 

René Jull Jørgensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-217454690974

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-05-03 08:17:53 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>