

# Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S

Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup  
CVR-nr. 26 68 88 33

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.04.26

Torben Thomasen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S  
Erhvervsvej 15  
2600 Glostrup  
Hjemsted: Glostrup  
CVR-nr.: 26 68 88 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Claus Juul Hansen

---

**Bestyrelse**

---

Torben Thomasen  
Claus Juul Hansen  
Tommy Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Engagement partner: Torben Skov  
Revisions partner: Morten Staghøj

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Juul & Nielsen Erhvervsjeendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 24. april 2026

**Direktionen**

Claus Juul Hansen

**Bestyrelsen**

Torben Thomasen

Claus Juul Hansen

Tommy Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Juul & Nielsen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 fejl-information, 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Søborg, den 24. april 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Staghøj

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne47303

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>779.596</b>	<b>950.194</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>779.596</b>	<b>950.194</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	850.000	-37.138
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.629.596</b>	<b>913.056</b>
2 Finansielle indtægter	85.723	386.304
Finansielle omkostninger	-91.223	-157.220
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.624.096</b>	<b>1.142.140</b>
3 Skat af årets resultat	-363.039	-251.258
<b>Årets resultat</b>	<b>1.261.057</b>	<b>890.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.261.057	890.882
<b>I alt</b>	<b>1.261.057</b>	<b>890.882</b>

**AKTIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	9.050.000	8.200.000
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.050.000</b>	<b>8.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.050.000</b>	<b>8.200.000</b>
Andre tilgodehavender	1.457.999	2.204.817
Periodeafgrænsningsposter	490	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.458.489</b>	<b>2.204.817</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>623.700</b>	<b>297.347</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.082.189</b>	<b>2.502.164</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.132.189</b>	<b>10.702.164</b>

**PASSIVER**

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.242.298	3.981.241
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.742.298</b>	<b>4.481.241</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.494.117	1.296.298
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.494.117</b>	<b>1.296.298</b>
<sup>5</sup> Gæld til realkreditinstitutter	2.101.634	2.152.881
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.101.634</b>	<b>2.152.881</b>
<sup>5</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	300.369	466.355
Gæld til øvrige kreditinstitutter	526.777	792.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.800	28.125
Selskabsskat	165.220	240.548
Anden gæld	785.974	1.243.878
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.794.140</b>	<b>2.771.744</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.895.774</b>	<b>4.924.625</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.132.189</b>	<b>10.702.164</b>
<sup>6</sup> Oplysninger om dagsværdi		
<sup>7</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<sup>8</sup> Antal medarbejdere		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	500.000	3.090.359	0	5.284.595	8.874.954
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-3.090.359	3.090.359	0	0
Korrigeret					
saldo pr. 01.01.24	500.000	0	3.090.359	5.284.595	8.874.954
Betalt udbytte	0	0	0	-5.284.595	-5.284.595
Forslag til resultatdisponering	0	0	890.882	0	890.882
Saldo pr. 31.12.24	500.000	0	3.981.241	0	4.481.241
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	500.000	0	3.981.241	0	4.481.241
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.261.057	0	1.261.057
Saldo pr. 31.12.25	500.000	0	5.242.298	0	5.742.298

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejning af erhvervsejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	DKK

**2. Finansielle indtægter**

Øvrige finansielle indtægter	85.723	386.304
I alt	85.723	386.304

**3. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	165.220	240.548
Årets regulering af udskudt skat	197.819	10.710
I alt	363.039	251.258

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	8.506.923
Kostpris pr. 31.12.25	8.506.923
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	-306.923
Dagsværdireguleringer i året	850.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	543.077
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	9.050.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	300.369	1.504.168	2.402.003	2.619.236
I alt	300.369	1.504.168	2.402.003	2.619.236

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	9.050.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	850.000

Selskabet besidder pr. 31. december 2025 en ejendom i Glostrup. Ejendommen der er en blanding af kontor- og lagerbygning, udlejes til søsterselskabet Juul & Nielsen A/S.

Ejendommen er fastsat med en tomgang på 0%, baseret på hidtidige erfaringer og er fuldt udlejet pr. balancedagen samt værdiansat til 8.611 kr./m<sup>2</sup> (2024: 7.802 kr/m<sup>2</sup>).

Afkastkravet udgør 5,75% pr. 31.12.2025 (5,75% pr. 31.12.2024).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 724 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil øge dagsværdien med 861 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.448 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.050.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 527 er der deponeret ejerpantebrev på 2.700 t.DKK. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.050.

2025	2024
------	------

## 8. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi via egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, som følge af ændringer i årsregnskabsloven. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2025 med t.DKK 850. Pr. 31.12.25 forøges egenkapitalen med t.DKK 850, og balancensummen forøges med t.DKK 850.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonto.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.