

---

# **EJENDOMSSELSKABET JUELSMINDE MIDTBY A/S**

**CVR-nr.: 35653015**

Gludvej 38  
7130 Juelsminde

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/02/2024**

---

**Erik Skou**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET JUELSMINDE MIDTBY A/S  
Gludvej 38  
7130 Juelsminde  
e-mailadresse: skouerikskou@gmail.com  
CVR-nr.: 35653015  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet 2023 for EJENDOMSELSKABET JUELSMINDE MIDTBY A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Juelsminde, den 26/02/2024

## Direktion

Knud Skou

## Bestyrelse

Knud Skou

Erik Skou

Thora Nautrup

## Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og besiddelse af ejendomme samt investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser

et resultat på kr. 645.228, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balance-

sum på kr. 36.989.878, og en egenkapital på kr. 9.275.207.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling:

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis:

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Husleje indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes i overensstemmelse med indgåede kontrakter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrører omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger,

realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og

årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser

indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis:

Balancen:

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revunderes 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, ejendommens 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings-ejendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalsposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige

underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis:

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver  
Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser  
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.440.331</b>	<b>1.861.758</b>
Personaleomkostninger	1	0	-18.685
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.440.331</b>	<b>3.069.161</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.226.088
Andre finansielle indtægter		14.731	0
Øvrige finansielle omkostninger		-627.822	-847.464
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>827.240</b>	<b>2.221.697</b>
Skat af årets resultat		-182.012	-411.479
<b>Årets resultat</b>		<b>645.228</b>	<b>1.810.218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		645.228	-1.810.218
<b>I alt</b>		<b>645.228</b>	<b>1.810.218</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		36.226.088	36.226.088
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>36.226.088</b>	<b>36.226.088</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000	4.600
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.000</b>	<b>4.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.231.088</b>	<b>36.230.688</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	110.866
Tilgodehavende skat		65.788	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>65.788</b>	<b>110.866</b>
Likvide beholdninger		693.002	702.626
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>758.790</b>	<b>813.492</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>36.989.878</b>	<b>37.044.180</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	528.000	528.000
Overført resultat		8.747.207	8.101.979
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.275.207</b>	<b>8.629.979</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.548.868	1.551.068
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.548.868</b>	<b>1.551.068</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.598.966	24.019.191
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>23.598.966</b>	<b>24.019.191</b>
Gæld til realkreditinstitutter		399.680	372.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		149.321	23.875
Skyldig selskabsskat		0	115.496
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.200.000	1.530.000
Periodeafgrænsningsposter		56.251	17.750
Deposita		761.585	784.597
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.566.837</b>	<b>2.843.942</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>26.165.803</b>	<b>26.863.133</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>36.989.878</b>	<b>37.044.180</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2023 Kr.	2022 Kr.
Note 1: Medarbejderforhold		
Lønninger	0	-18.634
Andre omkostninger til social sikring	0	-51
	0	-18.685
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Note 2: Investeringsejendomme		
Kostpris primo	26.740.351	26.740.351
Kostpris ultimo	26.740.351	26.740.351
Dagsværdireguleringer primo	9.485.737	8.259.649
Årets reguleringer	0	1.226.088
Dagsværdireguleringer ultimo	9.485.737	9.485.737
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.226.088	36.226.088

### 3. Registreret kapital mv.

Note 3: Egenkapitalopgørelse	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	528.000	8.101.979	8.629.979
Forslag til årets resultatdisponering	0	645.228	645.228
	528.000	8.747.207	9.275.207

Virksomhedskapitalen er uændret siden nedsættelsen 11/3 2022.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Note 4: Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.598.966	399.680	22.534.764
	23.598.966	399.680	22.534.764

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Note 5: Eventualforpligtelser  
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Note 6: Sikkerhedsstillelser og pantsætninger  
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.605, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2023 udgør t.kr. 36.226.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter, er der stillet skadeløsbrev på t.kr 25.000 samt værdipapirer kr. 5.000.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitutter er der stillet ejerpantebreve på t.kr. 3.250.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte **2023**  
1

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
--------------------------------------	---	---

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag