
EJENDOMSSELSKABET JUELSMINDE MIDTBY A/S

CVR-nr.: 35653015

Gludvej 38
7130 Juelsminde

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/03/2026

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: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet 2025 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 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 23/03/2026

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 2025 - 31. december 2025 udviser

et resultat på kr. 754.769, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balance-

sum på kr. 33.341.731 og en egenkapital på kr. 10.943.276.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsregnskabet for 2025 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

balance-

dagen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revunderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

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 acontoskatte.

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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.581.152	1.678.968
Resultat af ordinær primær drift		1.581.152	1.678.968
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-500.000	-3.226.088
Andre finansielle indtægter		535.922	3.348.031
Øvrige finansielle omkostninger		-657.385	-661.200
Ordinært resultat før skat		959.689	1.139.711
Skat af årets resultat		-204.920	-226.411
Årets resultat		754.769	913.300
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		754.769	913.300
I alt		754.769	913.300

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		32.500.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	32.500.000	33.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000	5.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.000	5.000
Anlægsaktiver i alt		32.505.000	33.005.000
Likvide beholdninger		836.731	923.481
Omsætningsaktiver i alt		836.731	923.481
AKTIVER I ALT		33.341.731	33.928.481

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	528.000	528.000
Overført resultat		10.415.276	9.660.507
Egenkapital i alt		10.943.276	10.188.507
Hensættelse til udskudt skat		1.548.868	1.548.868
Hensatte forpligtelser i alt		1.548.868	1.548.868
Gæld til realkreditinstitutter		18.911.952	19.858.740
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	18.911.952	19.858.740
Gæld til realkreditinstitutter		413.868	406.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.566	99.750
Skyldig selskabsskat		63.889	62.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		549.750	875.000
Periodeafgrænsningsposter		6.200	20.928
Deposita		829.362	867.582
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.937.635	2.332.366
Gældsforpligtelser i alt		20.849.587	22.191.106
PASSIVER I ALT		33.341.731	33.928.481

Noter

1. 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	6.259.649	9.485.737	
Årets reguleringer	-500.000	-3.226.088	
Dagsværdireguleringer ultimo	5.759.649	6.259.649	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.500.000	33.000.000	

2. Registreret kapital mv.

Note 3: Egenkapitalopgørelse				
	Virksomheds-	Overført		
	kapital	resultat	I alt	
Egenkapital primo	528.000	9.660.507	10.188.507	
Forslag til årets resultatdisponering	0	754.769	754.769	
	528.000	10.415.276	10.943.276	

Virksomhedskapitalen er uændret siden nedsættelsen 11/3 2022.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Note 4: Langfristede gældsforpligtelser				
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter	18.911.952	413.868	21.654.890	
	18.911.952	413.868	21.654.890	

