

JUT NR. 8925 A/S

**Hans Broges Gade 2, 1
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 13 18 33 76

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/02 2025

Steffen Ebdrup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

JUT NR. 8925 A/S
Hans Broges Gade 2, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 18 33 76
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Peter Munch Andersen, formand
Lene Munch Andersen
Steffen Ebdrup

Direktion

Lene Munch Andersen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JUT NR. 8925 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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2025

Direktion

Lene Munch Andersen

Bestyrelse

Peter Munch Andersen
formand

Lene Munch Andersen

Steffen Ebdrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i JUT NR. 8925 A/S

Vi har opstillet årsrapporten for JUT NR. 8925 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 19. februar 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
registreret revisor
mne12478

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis samt note 4.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 200 t.kr. jf. omtale i note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 52.471, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.573.879.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JUT NR. 8925 A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter investeringsbeviser og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		120.857	139.039
Personaleomkostninger	1	<u>(300.000)</u>	<u>(300.000)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(179.143)	(160.961)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(100.000)</u>	<u>(479.000)</u>
Resultat før finansielle poster		(279.143)	(639.961)
Finansielle indtægter	2	373.088	180.456
Finansielle omkostninger	2	<u>(26.225)</u>	<u>(111.108)</u>
Resultat før skat		67.720	(570.613)
Skat af årets resultat	3	<u>(15.249)</u>	<u>125.539</u>
Årets resultat		<u>52.471</u>	<u>(445.074)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Overført resultat		<u>(47.529)</u>	<u>(545.074)</u>
		<u>52.471</u>	<u>(445.074)</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		2.700.000	2.800.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.700.000</u>	<u>2.800.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	2.089.215	1.990.301
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.089.215</u>	<u>1.990.301</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.789.215</u>	<u>4.790.301</u>
Andre tilgodehavender		2.123	0
Selskabsskat		6.663	26.496
Tilgodehavender		<u>8.786</u>	<u>26.496</u>
Likvide beholdninger		<u>191.311</u>	<u>199.567</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>200.097</u>	<u>226.063</u>
Aktiver i alt		<u>4.989.312</u>	<u>5.016.364</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.973.879	4.021.408
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital	5	<u>4.573.879</u>	<u>4.621.408</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>295.983</u>	<u>281.548</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>295.983</u>	<u>281.548</u>
Deposita		<u>72.163</u>	<u>71.719</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>72.163</u>	<u>71.719</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.480	26.075
Anden gæld		<u>21.807</u>	<u>15.614</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>47.287</u>	<u>41.689</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>119.450</u>	<u>113.408</u>
Passiver i alt		<u>4.989.312</u>	<u>5.016.364</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	4.021.408	100.000	4.621.408
Betalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	(47.529)	100.000	52.471
Egenkapital 31. december 2024	500.000	3.973.879	100.000	4.573.879

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.990.301</u>	<u>2.617.296</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>296.568</u>	<u>(110.902)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>2.089.215</u>	<u>1.990.301</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	814	5.940
Årets udskudte skat	<u>14.435</u>	<u>(131.479)</u>
	<u>15.249</u>	<u>(125.539)</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	414.364
Kostpris 31. december 2024	414.364
Værdireguleringer 1. januar 2024	2.385.636
Årets værdireguleringer	(100.000)
Værdireguleringer 31. december 2024	2.285.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.700.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret metode. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens normaliserede driftsresultat og et afkastkrav uden hensyntagen til inflation. Ledelsen fastlægger hvert år disse bl.a. ud fra

Udviklingen i markedsforholdene af den pågældende ejendomstype
Ændringer vedrørende den enkelte ejendom
Erfaringer med køb og salg samt belåning mv.

Retail ejendom i Aarhus

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 6 % svarende til det generelle afkastkrav for bedste beliggende retail ejendomme i Aarhus efter markedsrapporter.

Afkastkraven er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontraktens længde og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 10% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/6 = 16,67 * 162 \text{ t.kr.} = 2.700 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiudvurderingen pr. 31. december 2024 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6%.

Ændringen i skøn over afkastkrav af investeringsejendom vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelse således:

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	2.957.000	2.700.000	2.500.000
Ændring i dagsværdi	257.000	0	(200.000)

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	281.548	413.027
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	14.435	(131.479)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	295.983	281.548
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	557.974	579.577
Skattemæssigt underskud	(261.991)	(298.029)
	295.983	281.548

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	71.719	72.163	0	0
	71.719	72.163	0	0

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Med sikkerhed i ejendommen bogført til kr. 2.700.000, er der udstedt ejerpantebrev på kr. 5.000 til fordel for ejerforeningen samt et pantebrev på kr. 540.000 til fordel for Realkredit Danmark, hvor gælden er kr. 0.