

JUT NR. 8925 A/S

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

CVR-nr. 13 18 33 76

Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/03 2023

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 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

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 2022
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Peter Munch Andersen, formand
Lene Munch Andersen
Lars 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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. marts 2023

Direktion

Lene Munch Andersen

Bestyrelse

Peter Munch Andersen
formand

Lene Munch Andersen

Lars 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 2022 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 22. marts 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
registreret revisor
MNE-nr. mne12478

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 952.539, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.466.482.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JUT NR. 8925 A/S for 2022 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 2022 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 varmeregnskabet 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 løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner 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 poster 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 velinformerede 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 2022 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.

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.

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		189.294	194.119
Personaleomkostninger	1	<u>(300.000)</u>	<u>(300.000)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(110.706)	(105.881)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>271.000</u>
Resultat før finansielle poster		(110.706)	165.119
Finansielle indtægter	2	105.900	768.956
Finansielle omkostninger	2	<u>(1.216.405)</u>	<u>(2.187)</u>
Resultat før skat		(1.221.211)	931.888
Skat af årets resultat	3	<u>268.672</u>	<u>(204.997)</u>
Årets resultat		(952.539)	726.891
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		400.000	400.000
Ekstraordinært udbytte		400.000	0
Overført resultat		<u>(1.752.539)</u>	<u>326.891</u>
		(952.539)	726.891

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	3.279.000	3.279.000
Materielle anlægsaktiver		3.279.000	3.279.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	2.617.296	4.631.330
Finansielle anlægsaktiver		2.617.296	4.631.330
Anlægsaktiver i alt		5.896.296	7.910.330
Selskabsskat		63.077	0
Tilgodehavender		63.077	0
Likvide beholdninger		57.388	196.646
Omsætningsaktiver i alt		120.465	196.646
Aktiver i alt		6.016.761	8.106.976

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.566.482	6.319.021
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
Egenkapital	5	<u>5.466.482</u>	<u>7.219.021</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>413.027</u>	<u>684.163</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>413.027</u>	<u>684.163</u>
Deposita		<u>65.477</u>	<u>63.810</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>65.477</u>	<u>63.810</u>
Banker	7	21.190	11.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Selskabsskat		0	69.333
Anden gæld		<u>25.585</u>	<u>33.806</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>71.775</u>	<u>139.982</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>137.252</u>	<u>203.792</u>
Passiver i alt		<u>6.016.761</u>	<u>8.106.976</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	6.319.021	400.000	0	7.219.021
Betalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)	(800.000)
Årets resultat	0	(1.752.539)	400.000	400.000	(952.539)
Egenkapital 31. december 2022	500.000	4.566.482	400.000	0	5.466.482

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	300.000	300.000
	300.000	300.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af negativ goodwill		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	4.631.330	4.604.252
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	(1.004.777)	698.085
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	2.617.296	4.631.330
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.464	144.980
Årets udskudte skat	(271.136)	60.017
	(268.672)	204.997

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	414.364
Kostpris 31. december 2022	414.364
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.864.636
Værdireguleringer 31. december 2022	2.864.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.279.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

5,75% (5,5% i 2021).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %. Det kan opgøres til 5,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	3.591.400	3.279.000	3.016.800
Ændring i dagsværdi	312.400	0	(262.200)

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.

6 Hensættelse til udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	684.163	624.146
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(271.136)	60.017
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	413.027	684.163

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	65.477	63.810
Langfristet del	65.477	63.810
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	65.477	63.810

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Med sikkerhed i ejendommen bogført til kr. 3.279.000 er der udstedt ejerpantebrev kr. 5.000 til fordel for ejerforeningen samt et pantebrev kr. 540.000 til fordel for gæld til kreditforeningen kr. 0.