

# Juelstrupparken 1 ApS

Hæsumvej 28, 9530 Støvring  
CVR-nr. 41 73 13 38

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 19. december 2025

---

Hugo Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00  
Hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Juelstrupparken 1 ApS  
Hæsumvej 28  
9530 Støvring

CVR-nr.: 41 73 13 38  
Stiftet: 30. september 2020  
Kommune: Rebild  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Hugo Nielsen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
9500 Hobro

**Pengeinstitut** Nordea  
Hobrovej 75  
9530 Støvring

**Advokat** Advodan Aalborg  
Mølleå 1  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Juelstrupparken 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 17. december 2025

Direktion:

---

Hugo Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Juelstrupparken 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Juelstrupparken 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 17. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af 2 erhvervsejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>618.311</b>	<b>175.546</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		353.785	353.805
<b>Driftsresultat</b>		<b>972.096</b>	<b>529.351</b>
Andre finansielle indtægter	2	441	0
Andre finansielle omkostninger	3	-353.361	-281.173
<b>Resultat før skat</b>		<b>619.176</b>	<b>248.178</b>
Skat af årets resultat	4	-136.219	-54.599
<b>Årets resultat</b>		<b>482.957</b>	<b>193.579</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		482.957	193.579
<b>I alt</b>		<b>482.957</b>	<b>193.579</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.719.369	8.649.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>11.719.369</b>	<b>8.649.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.719.369</b>	<b>8.649.000</b>
Andre tilgodehavender		186.418	163.188
Periodeafgrænsningsposter		11.145	5.058
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.563</b>	<b>168.246</b>
Likvide beholdninger		24.308	21.686
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>221.871</b>	<b>189.932</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.941.240</b>	<b>8.838.932</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		823.108	340.152
<b>Egenkapital</b>		<b>863.108</b>	<b>380.152</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	377.483	109.398
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>377.483</b>	<b>109.398</b>
Anden gæld		9.963.573	6.957.553
Deposita		385.398	385.398
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>10.348.971</b>	<b>7.342.951</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	268.292
Gæld til tilknyttede virksomheder		331.454	711.406
Selskabsskat		7.381	0
Anden gæld		843	0
Forudbetalt leje		0	26.733
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>351.678</b>	<b>1.006.431</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.700.649</b>	<b>8.349.382</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.941.240</b>	<b>8.838.932</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	340.151	380.151
Forslag til resultatdisponering		482.957	482.957
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>823.108</b>	<b>863.108</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	441	0
	<b>441</b>	<b>0</b>
<b>3   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	353.361	281.173
	<b>353.361</b>	<b>281.173</b>
<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.381	0
Regulering af udskudt skat	250.858	54.599
Anvendt i sambeskatning	-122.020	0
	<b>136.219</b>	<b>54.599</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendor
Kostpris 1. juli 2024	8.295.195
Tilgang	2.716.584
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>11.011.779</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	353.805
Årets værdireguleringer	353.785
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b>707.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>11.719.369</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs- ejendom
Dagsværdi 30/6-2025	11.719.369
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	353.785

Erhvervsjendommene består af en erhvervsjendom Juelstrupparken 1, 9530 Støvring, der udlejes til større webshop, Juelstrupparken 3, 9530 Støvring der til en Global IT Services og konsulent virksomhed, samt Juelstrupparken 7, 9530 Støvring, som pr. 30. juni 2025 er under opførelse. Erhvervsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 770 tkr. for færdigbyggede ejendomme, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 124 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Det forventes at Juelstrupparken 3A vil indbringe en årlig lejeindtægt på 400 tkr. efter færdiggørelse af byggeriet. Juelstrupparken 3A er indarbejdet i beregningen med en anskaffelsessum på 2.717 t.kr.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten svarer til det generelle afkastkrav for erhvervsjendomme i Støvring.

## Noter

### 6 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

kr.	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger	11.719.369	10.014.681	1.704.688
Periodeafgrænsninger	11.145	0	11.145
	<b>11.730.514</b>	<b>10.014.681</b>	<b>1.715.833</b>

Hensættelse til udskudt skat **377.483**

Udskudt skat 1. juli 109.398 109.398  
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen 268.085 0

**Udskudt skat 30. juni 2025 377.483 109.398**

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Anden gæld	9.963.573	0	0	6.957.553
Deposita	385.398	0	0	385.398
	<b>10.348.971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.342.951</b>

### 8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HUGO NIELSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Juelstrupparken 1 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.