

**Ejendomsselskabet JuRas ApS**  
**Huggetvej 71, 5400 Bogense**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2024**

---

**CVR-nr. 42 81 59 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2025.

---

**Lars Rasmussen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet JuRas ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 10. juni 2025

### Direktion

Lars Rasmussen

Maria Juel

### Bestyrelse

Mads Juel  
Formand

Birthe Rasmussen  
Næstformand

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JuRas ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JuRas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Vejle, den 10. juni 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jakob Bjerrum Olsen  
statsautoriseret revisor  
mne46636

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Ejendomsselskabet JuRas ApS<br>Huggetvej 71<br>5400 Bogense                         |
|                   | CVR-nr.: 42 81 59 69  |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>3. regnskabsår                             |
| <b>Bestyrelse</b> | Mads Juel, Formand<br>Birthe Rasmussen, Næstformand                                 |
| <b>Direktion</b>  | Lars Rasmussen<br>Maria Juel  |
| <b>Revision</b>   | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Dandyvej 3 B<br>7100 Vejle |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JuRas ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt modtagne tilskud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 50 %      |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>331.036</b> | <b>202.492</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -35.687        | -35.687        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>295.349</b> | <b>166.805</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 49             | 0              |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                 | -70.579        | -81.389        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>224.819</b> | <b>85.416</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -49.508        | -18.841        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>175.311</b> | <b>66.575</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 175.311        | 66.575         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>175.311</b> | <b>66.575</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                 |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| Grunde og bygninger            | 3.634.513        | 3.670.200        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.634.513</u> | <u>3.670.200</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>3.634.513</u> | <u>3.670.200</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
| Tilgodehavende selskabsskat    | 40.000           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter      | 23.619           | 20.014           |
| Tilgodehavender i alt          | <u>63.619</u>    | <u>20.014</u>    |
| Likvide beholdninger           | 75.535           | 0                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>139.154</u>   | <u>20.014</u>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <u>3.773.667</u> | <u>3.690.214</u> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                        | 190.917          | 15.606           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>230.917</b>   | <b>55.606</b>    |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 54.207           | 4.699            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>54.207</b>    | <b>4.699</b>     |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| 4 Modtagne forudbetalinger fra kunder    | 58.624           | 34.080           |
| 5 Anden gæld                             | 3.080.764        | 3.196.331        |
| 6 Periodeafgrænsningsposter              | 61.544           | 62.869           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.200.932        | 3.293.280        |
| <br>                                     |                  |                  |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 227.963          | 151.256          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                | 132.274          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13.000           | 13.000           |
| Anden gæld                               | 46.648           | 40.099           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 287.611          | 336.629          |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>3.488.543</b> | <b>3.629.909</b> |
| <br>                                     |                  |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>3.773.667</b> | <b>3.690.214</b> |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført resul-<br/>tat</u> | <u>I alt</u>          |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024               | 40.000                          | 15.606                         | 55.606                |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                        | <u>175.311</u>                 | <u>175.311</u>        |
|  | <b><u>40.000</u></b>            | <b><u>190.917</u></b>          | <b><u>230.917</u></b> |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og drive virksomhed med ejendomme.

### 2. Personaleomkostninger

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
|--|----------|----------|

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

|                                |                      |                      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Andre finansielle omkostninger | <u>70.579</u>        | <u>81.389</u>        |
|                                | <b><u>70.579</u></b> | <b><u>81.389</u></b> |

31/12 2024

31/12 2023

### 4. Modtagne forudbetalinger fra kunder

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt | 169.200              | 129.048              |
| Heraf forfalder inden for 1 år            | <u>-110.576</u>      | <u>-94.968</u>       |
|   | <b><u>58.624</u></b> | <b><u>34.080</u></b> |

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
|---|----------|----------|

### 5. Anden gæld

|                                |                         |                         |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Anden gæld i alt               | 3.196.827               | 3.251.295               |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-116.063</u>         | <u>-54.964</u>          |
|                                | <b><u>3.080.764</u></b> | <b><u>3.196.331</u></b> |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>2.592.828</u> | <u>2.965.756</u> |
|---|------------------|------------------|

### 6. Periodeafgrænsningsposter

|                                 |                      |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Periodeafgrænsningsposter i alt | 62.868               | 64.193               |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | <u>-1.324</u>        | <u>-1.324</u>        |
|                                 | <b><u>61.544</u></b> | <b><u>62.869</u></b> |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>56.066</u> | <u>57.575</u> |
|---|---------------|---------------|