

Jual Ejendomme ApS

Industrivej 14
7130 Juelsminde

CVR-nr. 27 35 97 28

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10/05 2023

Anders Kjær Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jual Ejendomme ApS
Industrivej 14
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 27 35 97 28
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Anders Kjær Jørgensen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jual Ejendomme 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 10. maj 2023

Direktion

Anders Kjær Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Jual Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jual Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 10. maj 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten. For mere herom henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 334.023, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.159.633.

Resultat anses for at være tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jual Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ledelsen har i henhold til årsregnskabsloven valgt at ændre præsentation af skyldige omkostninger, således at kun skyldige omkostninger til medarbejdere og det offentlige præsenteres under regnskabsposten anden gæld, mens alle øvrige skyldige omkostninger præsenteres som leverandørgæld. Sammenligningstallene er ændret tilsvarende. For 2022 og 2021 betyder dette en forøgelse af leverandørgæld med 10 tkr. begge år og en tilsvarende reduktion af anden gæld. Ændringen påvirker ikke resultat eller egenkapital.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis 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 omfatter huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme. Huslejeindtægter er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5 - 50 år	10 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder 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		661.474	586.792
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(195.648)	(196.389)
Resultat før finansielle poster		465.826	390.403
Finansielle indtægter		870	0
Finansielle omkostninger	2	(38.091)	(81.542)
Resultat før skat		428.605	308.861
Skat af årets resultat	3	(94.582)	(67.929)
Årets resultat		334.023	240.932
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for opskrivninger		(22.094)	(22.094)
Overført resultat		356.117	263.026
		334.023	240.932

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.566.020	3.761.668
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.566.020</u>	<u>3.761.668</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.566.020</u>	<u>3.761.668</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	177.144
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>177.144</u>
Likvide beholdninger		<u>364.278</u>	<u>134.279</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>364.278</u>	<u>311.423</u>
Aktiver i alt		<u>3.930.298</u>	<u>4.073.091</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		679.384	701.478
Overført resultat		355.249	(868)
Egenkapital		<u>1.159.633</u>	<u>825.610</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>356.780</u>	<u>369.074</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>356.780</u>	<u>369.074</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.227.993</u>	<u>1.520.037</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.227.993</u>	<u>1.520.037</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	292.045	292.341
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.749	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		697.996	705.164
Skyldigt sambeskatningsbidrag		106.876	80.454
Anden gæld		<u>77.226</u>	<u>270.411</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.185.892</u>	<u>1.358.370</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.413.885</u>	<u>2.878.407</u>
Passiver i alt		<u>3.930.298</u>	<u>4.073.091</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	701.478	(868)	825.610
Årets resultat	0	(22.094)	356.117	334.023
Egenkapital 31. december 2022	125.000	679.384	355.249	1.159.633

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger er forbundet med usikkerhed som følge af ukendt fremtidig indtjening, såfremt lejemålet overgår fra at være til en koncernforbundet part til en ikke-koncernforbundet part. Ledelsen er af den overbevisning at selskabet kan forhandle sig til at den fremtidige leje til en eventuelt ikke-koncernforbundet part vil ligge på niveau med det nuværende, som er fastsat med hjælp fra en ekstern konsulent. Baseret på forventningerne til den nuværende og fremtidige indtjening er det ledelsens opfattelse, at den regnskabsmæssige værdi kan underbygges og derfor er der ikke foretaget op- eller nedskrivninger i regnskabsåret.

2 Finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.448	25.258
Andre finansielle omkostninger	15.306	56.284
Rentetillæg selskabsskat	1.337	0
	38.091	81.542

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	106.876	80.454
Årets udskudte skat	(12.294)	(12.525)
	94.582	67.929

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	<u>4.711.046</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>4.711.046</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>1.267.561</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.267.561</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	2.216.939
Årets afskrivninger	<u>195.648</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.412.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.566.020</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>871.009</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022, ekskl. nettoopskrivning	<u>2.695.011</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	369.074	369.074
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(12.294)	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>356.780</u>	<u>369.074</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	361.826	375.145
Låneomkostninger	(5.046)	(6.071)
	<u>356.780</u>	<u>369.074</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december 2022</u>	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.812.378	1.520.038	292.045	288.594
	<u>1.812.378</u>	<u>1.520.038</u>	<u>292.045</u>	<u>288.594</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AKJ Invest I ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabetskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.566.

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

AKJ Invest I ApS, Juelsminde, Danmark

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet AKJ Invest I ApS, Juelsminde, Danmark, CVR-nr. 42 58 33 24, som er den største i koncern, hvori selskabet indgår som datterselskab.

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jual Group A/S, Juelsminde, Danmark, CVR-nr. 32 56 39 37, som er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som datterselskab.