

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Jual Ejendomme ApS

Industrivej 14  
7130 Juelsminde

CVR-nr. 27 35 97 28

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 16/04 2021

---

Anders Kjær Jørgensen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jual Ejendomme ApS  
Industrivej 14  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 27 35 97 28  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 16. april 2021

### 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 16. april 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 522.226, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 584.677.

Årets resultat er som forventet henset til at der i året er foretaget en nedrivning af en lagerhal.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jual Ejendomme ApS for 2020 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 2020 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	5 - 50 år	10 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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'.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>582.979</b>	<b>520.909</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(1.147.473)</u>	<u>(244.381)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(564.494)</b>	<b>276.528</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(102.932)</u>	<u>(108.144)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(667.426)</b>	<b>168.384</b>
Skat af årets resultat	2	<u>145.200</u>	<u>(37.023)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(522.226)</u></b>	<b><u>131.361</u></b>
Foreslået udbytte		0	131.361
Overført til reserve for opskrivninger		(22.094)	(22.094)
Overført resultat		<u>(500.132)</u>	<u>22.094</u>
		<b><u>(522.226)</u></b>	<b><u>131.361</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.850.557	4.998.030
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.850.557</u>	<u>4.998.030</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.850.557</u>	<u>4.998.030</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		177.144	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>177.144</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>505.469</u>	<u>323.031</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>682.613</u>	<u>323.031</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.533.170</u>	<u>5.321.061</u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivning-er		723.572	745.666
Overført resultat		(263.895)	236.237
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	131.361
<b>Egenkapital</b>		<b><u>584.677</u></b>	<b><u>1.238.264</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>381.599</u>	<u>351.289</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>381.599</u></b>	<b><u>351.289</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.811.925</u>	<u>2.092.202</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.811.925</u></b>	<b><u>2.092.202</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	274.842	262.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	33.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.257.765	1.220.637
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	46.992
Anden gæld		<u>222.362</u>	<u>75.944</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.754.969</u></b>	<b><u>1.639.306</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.566.894</u></b>	<b><u>3.731.508</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.533.170</u></b>	<b><u>5.321.061</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virk- somheds- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivning- er</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	745.666	236.237	131.361	1.238.264
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(131.361)	(131.361)
Årets resultat	0	(22.094)	(500.132)	0	(522.226)
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>723.572</b>	<b>(263.895)</b>	<b>0</b>	<b>584.677</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.128	35.584
Andre finansielle omkostninger	65.804	72.560
	<b>102.932</b>	<b>108.144</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	(175.510)	46.992
Årets udskudte skat	30.310	(9.969)
	<b>(145.200)</b>	<b>37.023</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2020		5.796.538
Afgang i årets løb		(1.192.992)
Kostpris 31. december 2020		4.603.546
Opskrivninger 1. januar 2020		1.267.561
Opskrivninger 31. december 2020		1.267.561
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		2.066.069
Årets afskrivninger		244.380
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		(289.899)
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		2.020.550
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>3.850.557</b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	<u>381.599</u>	<u>351.289</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b><u>381.599</u></b>	<b><u>351.289</u></b>
Materielle anlægsaktiver	<u>381.599</u>	<u>351.289</u>
	<b><u>381.599</u></b>	<b><u>351.289</u></b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2020</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.354.391</u>	<u>2.086.767</u>	<u>274.842</u>	<u>641.369</u>
	<b><u>2.354.391</u></b>	<b><u>2.086.767</u></b>	<b><u>274.842</u></b>	<b><u>641.369</u></b>

## 6 Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.087, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.851.

## Noter til årsrapporten

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Jual Group A/S, Juelsminde, Danmark

#### Øvrige nærtstående parter

Jual A/S, Juelsminde, Danmark

Bygtjek A/S, Juelsminde, Danmark

CAThomsen ApS, Horsens, Danmark

Perform Ejendomme ApS, Daugård, Danmark

Perform A/S, Daugård, Danmark

Jual Metal Products (Suzhou) Ltd. China

Jual Group A/S, Juelsminde, Danmark

Jual Ejendomme II ApS, Juelsminde, Danmark

Fixnordic A/S, Horsens, Danmark

AKJ Holding ApS, Juelsminde, Danmark

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet AKJ Holding ApS, Juelsminde, Danmark, CVR-nr. 26 74 89 68, som er den mindste koncern, der udarbejder koncernregnskab