

# **Juulsbjerg Ejendomme A/S**

**Havneparken 14B, 3.  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 35 52 02 44**

**Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. juli 2021

---

Preben Lund  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 6           |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april       | 9           |
| Balance 30. april                          | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12          |
| Noter til årsrapporten                     | 13          |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Juulbjerg Ejendomme 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. 30. april 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juli 2021

### **Direktion**

Morten Hansen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Preben Lund  
Formand

Morten Hansen

Lotte Preisler

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Juulbjerg Ejendomme A/S***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Juulbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Trekantområdet, den 2. juli 2021

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30224

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Juulbjerg Ejendomme A/S  
Havneparken 14B, 3.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 52 02 44

Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Preben Lund, formand  
Morten Hansen  
Lotte Preisler

### Direktion

Morten Hansen, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Juulsbjerg Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler samt kontorhold mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt andre lønafhængige 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.

### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Indretning af lejede lokaler

5 år

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|   | <u>Note</u> | <u>2020/21</u><br>kr. | <u>2019/20</u><br>kr.    |
|---|-------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>2.163.564</b>      | <b>1.226.429</b>         |
| Personaleomkostninger                             | 2           | -2.146.928            | -2.923.481               |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3           | <u>-46.623</u>        | <u>-47.313</u>           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>-29.987</b>        | <b>-1.744.365</b>        |
| Finansielle indtægter                             | 4           | 201.391               | 0                        |
| Finansielle omkostninger                          |             | <u>-12.986</u>        | <u>-15.613</u>           |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>158.418</b>        | <b>-1.759.978</b>        |
| Skat af årets resultat                            | 5           | <u>-93.418</u>        | <u>331.039</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b><u>65.000</u></b>  | <b><u>-1.428.939</u></b> |
| Overført resultat                                 |             | <u>65.000</u>         | <u>-1.428.939</u>        |
|   |             | <b><u>65.000</u></b>  | <b><u>-1.428.939</u></b> |

## Balance 30. april

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr. | <u>2020</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Indretning af lejede lokaler                 |             | 65.826             | 112.449            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6           | <u>65.826</u>      | <u>112.449</u>     |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 7           | 909                | 909                |
| Andre tilgodehavender                        | 7           | 77.042             | 75.532             |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <u>77.951</u>      | <u>76.441</u>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u>143.777</u>     | <u>188.890</u>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 32.500             | 0                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 5.612.859          | 80.582             |
| Andre tilgodehavender                        |             | 103.007            | 98.014             |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |             | 0                  | 330.887            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>5.748.366</u>   | <u>509.483</u>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>2.451.181</u>   | <u>1.742.238</u>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u>8.199.547</u>   | <u>2.251.721</u>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u>8.343.324</u>   | <u>2.440.611</u>   |

## Balance 30. april

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.      | <u>2020</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       |             | 500.000                 | 500.000                 |
| Overført resultat                        |             | <u>1.624.675</u>        | <u>1.559.675</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>2.124.675</u></b> | <b><u>2.059.675</u></b> |
| <br>                                     |             |                         |                         |
| Hensættelse til udskudt skat             |             | <u>6.594</u>            | <u>6.594</u>            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |             | <b><u>6.594</u></b>     | <b><u>6.594</u></b>     |
| <br>                                     |             |                         |                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 11.549                  | 14.021                  |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag            |             | 93.418                  | 0                       |
| Anden gæld                               |             | <u>6.107.088</u>        | <u>360.321</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>6.212.055</u></b> | <b><u>374.342</u></b>   |
| <br>                                     |             |                         |                         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>6.212.055</u></b> | <b><u>374.342</u></b>   |
| <br>                                     |             |                         |                         |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u>8.343.324</u></b> | <b><u>2.440.611</u></b> |
| <br>                                     |             |                         |                         |
| Hovedaktivitet                           | 1           |                         |                         |
| Andre usædvanlige forhold i årsrapporten | 8           |                         |                         |
| Eventualforpligtelser                    | 9           |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

|                                   | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført re-<br/>sultat</u> | <u>I alt</u>            |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. maj 2020           | 500.000                         | 1.559.675                      | 2.059.675               |
| Årets resultat                    | 0                               | 65.000                         | 65.000                  |
| <b>Egenkapital 30. april 2021</b> | <b><u>500.000</u></b>           | <b><u>1.624.675</u></b>        | <b><u>2.124.675</u></b> |

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og udvikle fast ejendom med henblik på videresalg, investering og dermed beslægtet virksomhed.

|  | <u>2020/21</u>          | <u>2019/20</u>          |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | kr.                     | kr.                     |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                             |                         |                         |
| Lønninger  | 1.761.800               | 2.525.860               |
| Pensioner  | 372.078                 | 372.078                 |
| Andre omkostninger til social sikring                      | <u>13.050</u>           | <u>25.543</u>           |
|  | <b><u>2.146.928</u></b> | <b><u>2.923.481</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere             | <u>2</u>                | <u>2</u>                |
| <br>   |                         |                         |
| <b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                         |                         |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                     | <u>46.623</u>           | <u>47.313</u>           |
|  | <b><u>46.623</u></b>    | <b><u>47.313</u></b>    |
| <br>   |                         |                         |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>                             |                         |                         |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder                | <u>201.391</u>          | <u>0</u>                |
|  | <b><u>201.391</u></b>   | <b><u>0</u></b>         |
| <br>   |                         |                         |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                            |                         |                         |
| Årets aktuelle skat  | 93.418                  | -330.887                |
| Årets udskudte skat  | <u>0</u>                | <u>-152</u>             |
|  | <b><u>93.418</u></b>    | <b><u>-331.039</u></b>  |

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

|   | <u>Indretning af<br/>lejede lokaler</u> |
|---|---|
| Kostpris 1. maj 2020                        | 311.188                                 |
| Kostpris 30. april 2021                     | <u>311.188</u>                          |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2020           | 198.739                                 |
| Årets afskrivninger                         | <u>46.623</u>                           |
| Af- og nedskrivninger 30. april 2021        | <u>245.362</u>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b> | <b><u><u>65.826</u></u></b>             |

### 7 Finansielle anlægsaktiver

|   | <u>Andre værdi-<br/>papirer og ka-<br/>pitalandele</u> | <u>Andre tilgode-<br/>havender</u> |
|---|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. maj 2020                        | 99.990   | 75.532                             |
| Tilgang i årets løb                         | <u>0</u>   | <u>1.510</u>                       |
| Kostpris 30. april 2021                     | <u>99.990</u>  | <u>77.042</u>                      |
| Nedskrivninger 1. maj 2020                  | <u>99.081</u>  | <u>0</u>                           |
| Nedskrivninger 30. april 2021               | <u>99.081</u>  | <u>0</u>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b> | <b><u><u>909</u></u></b>                               | <b><u><u>77.042</u></u></b>        |

### 8 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket selskabets aktiviteter eller økonomi og forventes ikke at komme til at påvirke selskabets fremtidige indtjening.



## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten af MH Holding Vejle ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.