

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Justo Holding ApS
Søndre Strandvej 67A
3000 Helsingør

Årsrapport 1/10 2020 - 30/9 2021
25. regnskabsår

CVR-nr : 21 11 76 41

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16. november 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Jens Schirmer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/10 2020 - 30/9 2021	11
Balance pr. 30. september 2021	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Justo Holding ApS
Søndre Strandvej 67A
3000 Helsingør

CVR-nr.: 21 11 76 41
Regnskabsår: 1/10 2020 - 30/9 2021

Direktion

Jens Schirmer

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2020 - 30/9 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 16. november 2021
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Jens Schirmer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Justo Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Justo Holding ApS for regnskabsåret 1/10 2020 - 30/9 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Kgs. Lyngby, den 16. november 2021
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed med kapitalandele, værdipapirer og ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra andre finansielle indtægter til dagsværdiregulering af investeringsaktiver. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter omfatter fortjeneste ved salg af ejendomme samt lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger samt refusioner.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme og værdipapirer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Investerings ejendomme (Porteføljeejendomme)

Investerings ejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investerings ejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investerings ejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdningen måles til kostpris efter FIFO-metoden, der medfører, at de senest erhvervede varer anses for at være i behold. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/10 2020 - 30/9 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Bruttofortjeneste/Bruttotab	5.292.633	-58.654
1 Personaleomkostninger	-324.000	-261.283
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-90.000	-90.000
Andre driftsomkostninger	-42.449	-373.829
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>428.204</u>	<u>-924.590</u>
Resultat af primær drift	5.264.388	-1.708.356
Andre finansielle indtægter	710.042	22.445
Andre finansielle omkostninger	<u>-262.331</u>	<u>-526.581</u>
Resultat før skat	5.712.099	-2.212.492
Skat af årets resultat	<u>-1.228.507</u>	<u>367.948</u>
Årets resultat	<u>4.483.592</u>	<u>-1.844.544</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	113.000
Overført overskud eller underskud	<u>4.483.592</u>	<u>-1.957.544</u>
Disponeret i alt	<u>4.483.592</u>	<u>-1.844.544</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 30. september 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	0	13.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>294.627</u>	<u>384.627</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>294.627</u>	<u>13.884.627</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>444.840</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>444.840</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>739.467</u>	<u>13.884.627</u>
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>59.000</u>	<u>59.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>59.000</u>	<u>59.000</u>
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>1.947.028</u>	<u>2.197.394</u>
Andre tilgodehavender	<u>12.134.712</u>	<u>2.693.666</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.081.740</u>	<u>4.891.060</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>39.130.518</u>	<u>38.134.849</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>39.130.518</u>	<u>38.134.849</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>834.414</u>	<u>907.484</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>834.414</u>	<u>907.484</u>
4 Omsætningsaktiver i alt	<u>54.105.672</u>	<u>43.992.393</u>
Aktiver i alt	<u>54.845.139</u>	<u>57.877.020</u>

Balance - Passiver
pr. 30. september 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført overskud eller underskud	50.482.203	46.070.878
Egenkapital i alt	50.607.203	46.195.878
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	217.770
Hensatte forpligtigelser i alt	0	217.770
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	0	5.688.814
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.560.017	854.447
Periodeafgrænsningsposter	0	271.287
6 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	2.560.017	6.814.548
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.413.527	127.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.838	157.813
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	117.554	4.363.720
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	1.677.919	4.648.824
Gældsforpligtigelser i alt	4.237.936	11.463.372
Passiver i alt	54.845.139	57.877.020
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
9 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>						
1 Personaleomkostninger							
Lønninger	324.000						
Pensioner	0						
Andre omkostninger til social sikring	0						
Personaleomkostninger i alt	324.000						
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	2						
Personaleomkostninger sidste år							
Lønninger	243.000						
Pensioner	0						
Andre omkostninger til social sikring	18.283						
Personaleomkostninger sidste år i alt	261.283						
Det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere beskæftigede i regnskabsperioden udgjorde	2						
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver							
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning	-5.613.939						
Dagsværdiregulering værdipapirer, indtægt	6.042.143						
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	428.204						
3 Investeringsejendomme							
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi i henhold til anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.							
Afkastkrav/Bruttoleje:							
<i>Kontorejendomme</i>							
Storkøbenhavn	<table style="display: inline-table; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Beliggenhed/Stand</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Afkastkrav</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Primær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.400</td> <td style="text-align: center;">5,0%-5,5%</td> </tr> </table>	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Primær	kr. 1.400	5,0%-5,5%
<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>					
Primær	kr. 1.400	5,0%-5,5%					
4 Omsætningsaktiver							
Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 1.999.							

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note**5 Overført overskud eller underskud**

Dagsværdiregulering af renteswap indgår med t.kr. 41.

6 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.

7 Sikkerheder og pantsætninger

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.

8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Schirmer

Som Direktør
På vegne af Justo Holding ApS
PID: 9208-2002-2-632329568498
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 12:29:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Schirmer

Som Dirigent
På vegne af Justo Holding ApS
PID: 9208-2002-2-632329568498
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 12:29:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 13:24:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8be79421jqk246158717