

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Justo Holding ApS

Birkebakken 8
2840 Holte

Årsrapport 1/10 2018 - 30/9 2019

23. regnskabsår

CVR-nr : 21 11 76 41

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 13. februar 2020
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 2018 - 30/9 2019	11
Balance pr. 30. september 2019	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Justo Holding ApS
Birkebakken 8
2840 Holte

CVR-nr.: 21 11 76 41
Regnskabsår: 1/10 2018 - 30/9 2019

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2018 - 30/9 2019, omfattende ledespåtegning, 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.

Holte, den 10. februar 2020

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 2018 - 30/9 2019 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 10. februar 2020
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.

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 som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

Nettoomsætning

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter driftsomkostninger på selskabets ejendomme.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes fortjeneste på salg samt tab på tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens 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.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Kontorejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
Storkøbenhavn		kr. 1.400	5,80%

Nettogleje:

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 lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerner samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens 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 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte indregnes i resultatopgørelsen på deklareringsdatoen og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationseværdien 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 særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelser

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.

Gæld

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.

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 sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter finansielle kontrakter. Værdiregulering foretages i egenkapitalen.

Resultatopgørelse for året 1/10 2018 - 30/9 2019

<u>Note</u>	2018/2019	2017/2018
Bruttofortjeneste	959.051	822.360
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-75.000	0
Andre driftsomkostninger	-123.689	-238.543
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	-846
Resultat af primær drift	760.362	582.971
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.856.494	-13.980.000
1 Finansielle indtægter	312.192	1.604.457
2 Finansielle omkostninger	-1.370.807	-1.574.550
Resultat før skat	7.558.241	-13.367.122
Skat af årets resultat	1.620.590	-135.417
Årets resultat	9.178.831	-13.502.539
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	110.600	108.000
Overført resultat	9.068.231	-13.610.539
Disponeret i alt	9.178.831	-13.502.539

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 30. september 2019

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	15.500.000	15.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	474.627	0
Materielle anlægsaktiver i alt	15.974.627	15.500.000
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	21.249.786
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	200.000
Andre tilgodehavender	22.500	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	22.500	21.449.786
Anlægsaktiver i alt	15.997.127	36.949.786
Omsætningsaktiver		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	65.150	0
Varebeholdninger i alt	65.150	0
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.495.019	2.806.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.545.432	22.085.348
Andre tilgodehavender	4.304.511	6.572.199
Periodeafgrænsningsposter	0	4.229
Tilgodehavender i alt	15.344.962	31.468.136
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	32.315.833	7.014.196
Værdipapirer og kapitalandele i alt	32.315.833	7.014.196
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	3.170.305	692.242
Likvide beholdninger i alt	3.170.305	692.242
Omsætningsaktiver i alt	50.896.250	39.174.574
Aktiver i alt	66.893.377	76.124.360

Balance - Passiver
pr. 30. september 2019

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	47.740.244	38.695.410
Forslag til udbytte	110.600	108.000
Egenkapital i alt	47.975.844	38.928.410
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	585.718	2.243.480
Hensatte forpligtigelser i alt	585.718	2.243.480
3 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	5.776.541	5.882.285
Modtagne forudbetalinger fra kunder m.v.	450.000	281.075
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	11.116.999
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3.681.945	11.629.695
Periodeafgrænsning	446.465	422.968
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	10.354.951	29.333.022
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	141.212	124.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.257	267.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.763.521	2.652.433
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5.923.874	2.574.771
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	7.976.864	5.619.448
Gældsforpligtigelser i alt	18.331.815	34.952.470
Passiver i alt	66.893.377	76.124.360
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2018/2019

Note**1 Finansielle indtægter**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 42.

2 Finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.

3 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.356.

4 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 5.881 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 15.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut herunder finansielle kontrakter hvor gælden pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 482 er der deponeret indlånskonto med indestående på t.kr. 680.

5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Schirmer

Ledelse og dirigent

På vegne af: Justo Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-632329568498

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-02-17 08:36:29Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-02-17 09:01:45Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>