

Just Ejendomme ApS

**Bredkær Tværvej 10
8250 Egå**

CVR-nr. 26 00 12 77

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. marts 2018

Steen Leth Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Just 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. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 7. marts 2018

Direktion

Steen Leth Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Just Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Just Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Hornslet, den 7. marts 2018

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

Just Ejendomme ApS
Bredkær Tværvej 10
8250 Egå

Telefon: 86226011

CVR-nr.: 26 00 12 77

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Hjemsted: Aarhus Kommune

Direktion

Steen Leth Pedersen, direktør

Revisor

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 203.300, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.869.081.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Den positive udvikling fra 2016/17 ser ud til at fortsætte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Just Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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 en sammendragning af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendommens drift omfatter udgifter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Garda Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" for indeværende år og som "Tilgodehavende hos modervirksomhed" vedr. sidste år.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	20-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		558.014	549.529
Personaleomkostninger	1	<u>-300.000</u>	<u>-302.700</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		258.014	246.829
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-466.362</u>	<u>-466.362</u>
Ordinært resultat før finansielle poster		-208.348	-219.533
Finansielle indtægter	2	13.981	3.848
Finansielle omkostninger		<u>-573</u>	<u>-1.113</u>
Resultat før skat		-194.940	-216.798
Skat af årets resultat	3	<u>-8.360</u>	<u>51.582</u>
Årets resultat		<u>-203.300</u>	<u>-165.216</u>
Overført resultat		<u>-203.300</u>	<u>-165.216</u>
		<u>-203.300</u>	<u>-165.216</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.860.313	4.173.845
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>362.971</u>	<u>515.801</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.223.284</u>	<u>4.689.646</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.223.284</u>	<u>4.689.646</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		191.934	186.358
Udskudt skatteaktiv	5	0	72.255
Selskabsskat		<u>63.895</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>255.829</u>	<u>258.613</u>
Likvide beholdninger		<u>1.724.622</u>	<u>1.461.727</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.980.451</u>	<u>1.720.340</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.203.735</u></u>	<u><u>6.409.986</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>5.744.081</u>	<u>5.947.381</u>
Egenkapital	6	<u>5.869.081</u>	<u>6.072.381</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		<u>319.654</u>	<u>322.605</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>334.654</u>	<u>337.605</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>334.654</u>	<u>337.605</u>
Passiver i alt		<u>6.203.735</u>	<u>6.409.986</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>300.000</u>	<u>302.700</u>
	<u>300.000</u>	<u>302.700</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.575	3.348
Andre finansielle indtægter	<u>8.406</u>	<u>500</u>
	<u>13.981</u>	<u>3.848</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-14.053	-51.582
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>22.413</u>	<u>0</u>
	<u>8.360</u>	<u>-51.582</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2016	<u>8.089.522</u>	<u>764.150</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>8.089.522</u>	<u>764.150</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	3.915.677	248.349
Årets afskrivninger	<u>313.532</u>	<u>152.830</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>4.229.209</u>	<u>401.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u><u>3.860.313</u></u>	<u><u>362.971</u></u>

5 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Materielle anlægsaktiver	-51.196	-22.414
Skattemæssigt underskud	51.196	-49.841
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>72.255</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>0</u>	<u>72.255</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u><u>0</u></u>	<u><u>72.255</u></u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	5.947.381	6.072.381
Årets resultat	0	-203.300	-203.300
Egenkapital 30. september 2017	125.000	5.744.081	5.869.081

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i matr.nr. 10 O, Stavneagervej 32, Egå.
Den bogførte værdi udgør kr. 3.860.313.