

# **Årsrapport for 2015/16**

15. regnskabsår

## **Just Ejendomme ApS**

Bredkær Tværvvej 10  
8250 Egå

CVR-nr. 26 00 12 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Steen Leth Pedersen

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september</b>	<b>8</b>
<b>Balance 30. september</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Just Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 25. januar 2017.

## **Direktion**

Steen Leth Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i Just Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Just Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hornslet, den 25. januar 2017

**Skov Revision Revisionsanpartsselskab**  
**CVR 27525989**

Solveig Skov Nielsen  
Registeret revisor, medlem af FSR

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Just Ejendomme ApS Bredkær Tværvej 10 8250 Egå
	CVR-nr.: 26 00 12 77 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Steen Leth Pedersen
<b>Revisor</b>	Skov Revision Revisionsanpartsselskab Byvej 2 8543 Hornslet
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendom.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendom.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2015/16 udviser et årsresultat på t.kr. -165, hvilket svarer til et fald/stigning på t.kr. 0 i forhold til sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Den forventede udvikling**

Den positive udvikling fra 2015/16 ser ud til at fortsætte.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Just Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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**

### **Handelsvirksomhed**

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amorisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **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 administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, 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. Der afskrives ikke på grunde.

# Anvendt regnskabspraksis

---

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

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:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 posten "Andre driftsindtægter".

## 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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

## 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

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>549.528</b>	<b>525.613</b>
Personaleomkostninger	1	302.700	255.000
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		466.362	400.237
Andre driftsomkostninger		0	82.443
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-219.534</b>	<b>-212.066</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.348	0
Andre finansielle indtægter		500	5.721
Andre finansielle omkostninger		1.113	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-216.798</b>	<b>-206.345</b>
Skat af årets resultat		-51.582	-41.286
<b>Årets resultat</b>		<b>-165.216</b>	<b>-165.059</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		6.112.597	6.277.656
Årets resultat		-165.216	-165.059
<b>Til disposition</b>		<b>5.947.381</b>	<b>6.112.597</b>
Overført til næste år		5.947.381	6.112.597
<b>Disponeret i alt</b>		<b>5.947.381</b>	<b>6.112.597</b>

## Balance 30. september

---

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.173.846	4.311.095
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>515.801</u>	<u>668.631</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.689.647</b></u>	<u><b>4.979.726</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.689.647</b></u>	<u><b>4.979.726</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.358	122.117
Udskudt skatteaktiv		<u>72.255</u>	<u>81.566</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>258.613</b></u>	<u><b>203.683</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.461.727</b></u>	<u><b>1.432.707</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.720.340</b></u>	<u><b>1.636.390</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>6.409.988</b></u>	<u><b>6.616.117</b></u>

## Balance 30. september

---

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.947.381	6.112.597
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<u><b>6.072.381</b></u>	<u><b>6.237.597</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		322.607	363.520
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>337.607</b></u>	<u><b>378.520</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>337.607</b></u>	<u><b>378.520</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>6.409.988</b></u>	<u><b>6.616.117</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2015/16</b> kr.	<b>2014/15</b> kr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	302.700	255.000
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>302.700</b>	<b>255.000</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b> kr.	<b>Overført resultat</b> kr.	<b>I alt</b> kr.
	Saldo primo	125.000	6.112.597	6.237.597
	Årets resultat	0	-165.216	-165.216
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.947.381</b>	<b>6.072.381</b>

Selskabskapitalen er sammensat af 125 aktier á DKK 1.000

### **3** **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. 4.173.846.