

Just Ejendomme ApS

Bredkær Tværvvej 10
8250 Egå

CVR-nr. 26 00 12 77

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2024

Steen Leth Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 31. maj 2024

Direktion

Steen Leth Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Just Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Just Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 31. maj 2024

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

Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

Just Ejendomme ApS
Bredkær Tværvej 10
8250 Egå

CVR-nr.: 26 00 12 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Aarhus

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 2023 udviser et underskud på DKK 17.199, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.899.046.

Ledelsen anser resultatet som værende utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Just Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-30 år	3.600.000

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Ejendom

Ejendommen 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 grunden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		688.981	681.454
Personaleomkostninger	1	<u>-737.490</u>	<u>-739.320</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-48.509	-57.866
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.745	-6.745
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-2.136</u>
Resultat før finansielle poster		-55.254	-66.747
Finansielle indtægter	2	8.708	2.293
Finansielle omkostninger		<u>-88</u>	<u>-6.691</u>
Resultat før skat		-46.634	-71.145
Skat af årets resultat	3	<u>29.435</u>	<u>-6.141</u>
Årets resultat		<u>-17.199</u>	<u>-77.286</u>
 Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		990.000	0
Overført resultat		<u>-1.007.199</u>	<u>-77.286</u>
		<u>-17.199</u>	<u>-77.286</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.812.669</u>	<u>3.819.414</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.812.669</u>	<u>3.819.414</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.812.669</u>	<u>3.819.414</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		132.790	127.696
Andre tilgodehavender		24	4
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		70.356	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.214</u>	<u>6.645</u>
Tilgodehavender		<u>209.384</u>	<u>134.345</u>
Likvide beholdninger		<u>1.452.612</u>	<u>1.458.418</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.661.996</u>	<u>1.592.763</u>
Aktiver i alt		<u>5.474.665</u>	<u>5.412.177</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.784.046	4.791.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret		990.000	0
Egenkapital		<u>4.899.046</u>	<u>4.916.245</u>
Hensættelse til udskudt skat		129.992	89.071
Hensatte forpligtelser i alt		<u>129.992</u>	<u>89.071</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.656	1.400
Anden gæld		428.971	405.461
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>445.627</u>	<u>406.861</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>445.627</u>	<u>406.861</u>
Passiver i alt		<u>5.474.665</u>	<u>5.412.177</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	4.791.245	0	4.916.245
Årets resultat	0	-1.007.199	990.000	-17.199
Egenkapital 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>3.784.046</u>	<u>990.000</u>	<u>4.899.046</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>737.490</u>	<u>739.320</u>
	<u>737.490</u>	<u>739.320</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.094	2.293
Andre finansielle indtægter	<u>3.614</u>	<u>0</u>
	<u>8.708</u>	<u>2.293</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-29.435</u>	<u>6.141</u>
	<u>-29.435</u>	<u>6.141</u>
4 Eventualforpligtelser		
Selskabet er sambeskattet med Garda Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		
5 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. 3.812.669.		

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.

Steen Leth Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Hovald Leth Pedersen

Direktør

ID: a2f0e69b-16d3-4bb3-897f-b66d670b531b

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 14:40:01

Underskrevet med MitID



Solveig Skov Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Solveig Nielsen

Revisor

ID: 2c70a30f-c715-4cd2-9af6-5c4a15bec7b2

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 14:56:49

Underskrevet med MitID



Steen Leth Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Hovald Leth Pedersen

Dirigent

ID: a2f0e69b-16d3-4bb3-897f-b66d670b531b

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 16:47:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d52711YYmqk251826423

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.