

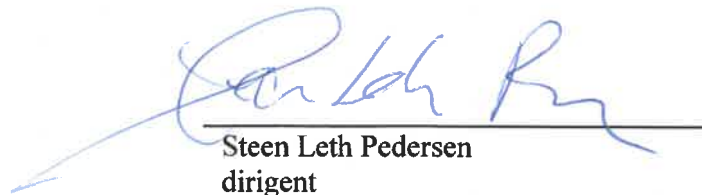
## **Just Ejendomme ApS**

**Bredkær Tværvej 10  
8250 Egå**

**CVR-nr. 26 00 12 77**

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. juni 2023



Steen Leth Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 19. juni 2023

**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 2022 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 revisorers 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 19. juni 2023

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



Solveig Skov Nielsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. 16912

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Just Ejendomme ApS  
Bredkær Tværvej 10  
8250 Egå

CVR-nr.: 26 00 12 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 udviser et underskud på kr. 77.286, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.916.245.

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 2022 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 2022 er aflagt i kr.

Der er ikke sammenhæng mellem 2022 og sammenligningstal, da sammenligningstal er en omlægningsperiode vedrørende 01.10 - 31.12 2021, da selskabet ændrede regnskabsår i 2021.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

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

### **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- og nedskrivninger 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**

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-30 år	3.600.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

### **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 nettorealisationsværdi.

### **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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>681.454</b>	<b>173.901</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-739.320</u>	<u>-183.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-57.866</b>	<b>-9.099</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.745	-1.686
Andre driftsomkostninger		<u>-2.136</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-66.747</b>	<b>-10.785</b>
Finansielle indtægter	2	2.293	349
Finansielle omkostninger		<u>-6.691</u>	<u>-3.062</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-71.145</b>	<b>-13.498</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-6.141</u>	<u>23.887</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-77.286</u></b>	<b><u>10.389</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-77.286</u>	<u>10.389</u>
		<b><u>-77.286</u></b>	<b><u>10.389</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.819.414	3.826.159
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.819.414</u>	<u>3.826.159</u>
Tilgodehavende skat		0	117.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>117.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.819.414</u>	<u>3.943.409</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.696	63.661
Andre tilgodehavender		4	4
Periodeafgrænsningsposter		6.645	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>134.345</u>	<u>63.665</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.458.418</u>	<u>1.508.278</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.592.763</u>	<u>1.571.943</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.412.177</u>	<u>5.515.352</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.791.245	4.868.531
<b>Egenkapital</b>		<u>4.916.245</u>	<u>4.993.531</u>
Hensættelse til udskudt skat		89.071	82.930
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>89.071</u>	<u>82.930</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.400	0
Anden gæld		405.461	438.891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>406.861</u>	<u>438.891</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>406.861</u>	<u>438.891</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>5.412.177</u>	<u>5.515.352</u>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	4.868.531	4.993.531
Årets resultat	0	-77.286	-77.286
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.791.245</u></b>	<b><u>4.916.245</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>739.320</u>	<u>183.000</u>
	<u><b>739.320</b></u>	<u><b>183.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>2.293</u>	<u>349</u>
	<u><b>2.293</b></u>	<u><b>349</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-21.340
Årets udskudte skat	<u>6.141</u>	<u>-2.547</u>
	<u><b>6.141</b></u>	<u><b>-23.887</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>8.089.522</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>8.089.522</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		4.263.363
Årets afskrivninger		<u>6.745</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>4.270.108</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>3.819.414</b></u>

## **Noter**

### **5 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.

### **6 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. 3.819.414.