

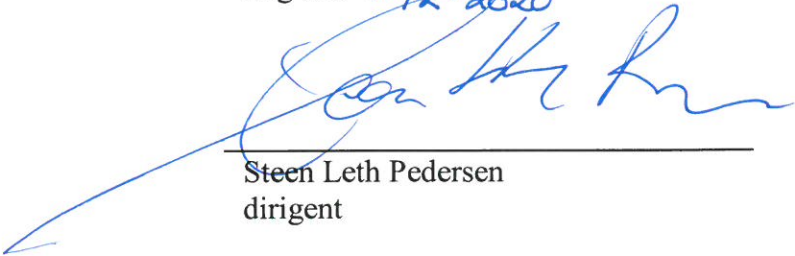
Just Ejendomme ApS

**Bredkær Tværvej 10
8250 Egå**

CVR-nr. 26 00 12 77

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *26/2. 2020*



Steen Leth Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.


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 26/2/20

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 2018 - 30. september 2019, 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 årsregnskabet 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Hornslet, den 26/2. 2020

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. oktober 2018 - 30. september 2019

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 2018/19 udviser et underskud på kr. 50.539, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 5.956.772.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

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 2018/19 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 2018/19 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.

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 virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|---------------|
| Bygninger | 20-30 år | 3.600.000 kr. |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-8 år | 0 kr. |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 gældsmetode 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.

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

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 673.076 | 568.713 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-737.791</u> | <u>-303.000</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | -64.715 | 265.713 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-12.233</u> | <u>-165.063</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -76.948 | 100.650 |
| Finansielle indtægter | 2 | 7.497 | 21.161 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-2.966</u> | <u>-1.784</u> |
| Resultat før skat | | -72.417 | 120.027 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>21.878</u> | <u>18.204</u> |
| Årets resultat | | <u>-50.539</u> | <u>138.231</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 505.000 | 0 |
| Overført resultat | | <u>-555.539</u> | <u>138.231</u> |
| | | <u>-50.539</u> | <u>138.231</u> |

Balance 30. september

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 3.835.847 | 3.848.080 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>0</u> | <u>210.141</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>3.835.847</u> | <u>4.058.221</u> |
| Tilgodehavende skat | | <u>46.508</u> | <u>18.204</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>46.508</u> | <u>18.204</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.882.355</u> | <u>4.076.425</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 503.883 | 247.517 |
| Selskabsskat | | <u>4.151</u> | <u>14.053</u> |
| Tilgodehavender | | <u>508.034</u> | <u>261.570</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.943.376</u> | <u>2.083.412</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.451.410</u> | <u>2.344.982</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.333.765</u></u> | <u><u>6.421.407</u></u> |

Balance 30. september

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 5.326.772 | 5.882.311 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 505.000 | 0 |
| Egenkapital | 5 | 5.956.772 | 6.007.311 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 10.577 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 10.577 | 0 |
| Anden gæld | | 8.250 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 8.250 | 0 |
| Anden gæld | | 358.166 | 414.096 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 358.166 | 414.096 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 366.416 | 414.096 |
| Passiver i alt | | 6.333.765 | 6.421.407 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 734.180 | 303.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | <u>3.611</u> | <u>0</u> |
| | <u>737.791</u> | <u>303.000</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.883 | 7.616 |
| Andre finansielle indtægter | <u>3.614</u> | <u>13.545</u> |
| | <u>7.497</u> | <u>21.161</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | -35.931 | -4.151 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | <u>14.053</u> | <u>-14.053</u> |
| | <u>-21.878</u> | <u>-18.204</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---------------------|---|
| Kostpris 1. oktober 2018 | 8.089.522 | 764.150 |
| Afgang i årets løb | 0 | -764.150 |
| Kostpris 30. september 2019 | 8.089.522 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018 | 4.241.442 | 554.009 |
| Årets afskrivninger | 12.233 | 0 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -554.009 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2019 | 4.253.675 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 | 3.835.847 | 0 |

5 Egenkapital

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2018 | 125.000 | 5.882.311 | 0 | 6.007.311 |
| Årets resultat | 0 | -555.539 | 505.000 | -50.539 |
| Egenkapital 30. september 2019 | 125.000 | 5.326.772 | 505.000 | 5.956.772 |

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

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensat i året | <u>10.577</u> | <u>0</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 30. september 2019 | <u><u>10.577</u></u> | <u><u>0</u></u> |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | 36.583 | -20.037 |
| Skattemæssigt underskud | <u>-26.006</u> | <u>20.037</u> |
| | <u><u>10.577</u></u> | <u><u>0</u></u> |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2018 | Gæld 30. september 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>8.250</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>0</u></u> | <u><u>8.250</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>0</u></u> |

Anden gæld består af forpligtelse til feriefonden.

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Garda Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 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. 3.835.848