



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JUST & SAABYE APS**

**SØNDERGADE 8D, 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2019

---

Sanne Odgaard Saabye

**CVR-NR. 35 48 04 98**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Just & Saabye ApS Søndergade 8D 9300 Sæby
	CVR-nr.: 35 48 04 98
	Stiftet: 24. september 2013
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sanne Odgaard Saabye
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Just & Saabye 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 17. juni 2019

Direktion:

---

Sanne Odgaard Saabye

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Just & Saabye ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Just & Saabye ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Sæby, den 17. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er formidling af fast ejendom

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har tabt sin anpartskapital, men det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres ved egen indtjening.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 98.480 kr., hvilket er en forbedring af sidste års resultat, som var på 1.279 kr.

Selskabet har tabt anpartskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret ved egen indtjening og gældskonvertering i løbet af de kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>342.831</b>	<b>138.639</b>
Personaleomkostninger.....	1	-79.832	-78.194
Af- og nedskrivninger.....		-21.690	-23.231
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>241.309</b>	<b>37.214</b>
Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver.....		2.395	0
Andre finansielle indtægter.....		0	5
Andre finansielle omkostninger.....		-36.229	-35.940
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>207.475</b>	<b>1.279</b>
Skat af årets resultat.....	2	-106.600	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>100.875</b>	<b>1.279</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		100.875	1.279
<b>I ALT</b> .....		<b>100.875</b>	<b>1.279</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.910	30.597
Indretning af lejede lokaler.....		5.004	10.007
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>18.914</b>	<b>40.604</b>
Andre værdipapirer.....		95.645	93.250
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		0	3.700
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>95.645</b>	<b>96.950</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>114.559</b>	<b>137.554</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.750	1.242
Udskudte skatteaktiver.....		0	106.600
Andre tilgodehavender.....		50.669	4.554
Periodeafgrænsningsposter.....		10.638	14.252
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>109.057</b>	<b>126.648</b>
Likvide beholdninger.....		0	5
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>109.057</b>	<b>126.653</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>223.616</b>	<b>264.207</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		-342.889	-443.764
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-262.889</b>	<b>-363.764</b>
Aktielån Realmæglerne Holding.....		66.250	66.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>66.250</b>	<b>66.250</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		196.963	263.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		132.745	82.243
Anden gæld.....		90.547	216.087
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>420.255</b>	<b>561.721</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>486.505</b>	<b>627.971</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>223.616</b>	<b>264.207</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	64.864	63.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.533	5.644	
Andre personaleomkostninger.....	11.435	9.550	
	<b>79.832</b>	<b>78.194</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	106.600	0	
	<b>106.600</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2018.....	88.053	25.016	
Kostpris 31. december 2018.....	<b>88.053</b>	<b>25.016</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	57.456	15.009	
Årets afskrivninger .....	16.687	5.003	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	<b>74.143</b>	<b>20.012</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	<b>13.910</b>	<b>5.004</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2018.....	91.250	3.750	
Afgang.....	0	-3.750	
Kostpris 31. december 2018.....	<b>91.250</b>	<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	2.000	0	
Årets opskrivninger .....	2.395	0	
Opskrivninger 31. december 2018.....	<b>4.395</b>	<b>0</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	<b>95.645</b>	<b>0</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
			Anpartskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			80.000	-443.764	-363.764	
Forslag til resultatdisponering.....				100.875	100.875	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>80.000</b>	<b>-342.889</b>	<b>-262.889</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Aktielån Realmæglerne Holding	66.250	0	0	66.250	0	
	<b>66.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.250</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet har indgået huslejeoplygtelse, der på balancetidspunktet udgør 25 tkr. i uopsigelighedsperioden, som er 6 mdr.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Vækstfonden har stillet kaution for maksimalt 75 % af erhvervskrediten i Dronninglund Sparekasse. For kautionen betales der en årlig præmie på 1,5 % af Vækstfondens resthæftelse. Beløbet bliver nedskrevet med 10 % om året. Pr. 31. december 2018 udgjorde resthæftelsen 187.500 kr.						
Til sikkerhed for enhver forpligtelse overfor Foreningen Realmæglerne, er nom. 25.000 aktier i Realmæglerne Holding A/S håndpantet. Bogført værdi af aktierne udgør 68.250 kr. pr. 31. december 2018.						
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>						<b>9</b>
Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år. Ledelsen håber at kunne gennemføre det kommende års drift med de nuværende kreditrammer, som ikke vil kunne forventes udvidet. Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.						
Som følge af underskud realiseret i de forrige år, har selskabet tabt anpartskapitalen. Det er ledelsens forventning at selskabets anpartskapital vil blive reetableret via egen drift.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Just & Saabye ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.