

# Just Holding, Sørvad ApS

Gyvelvej 12, 7550 Sørvad

CVR-nr. 38 28 19 09

## Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2020.

---

Just Lauridsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Just Holding, Sørvad ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sørvad, den 2. december 2020

**Direktion**

Just Lauridsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Just Holding, Sørvad ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Just Holding, Sørvad ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Holstebro, den 2. december 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne32792

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Just Holding, Sørvad ApS Gyvelvej 12 7550 Sørvad
	CVR-nr.: 38 28 19 09
	Stiftet: 23. december 2016
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Just Lauridsen
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Dattervirksomhed</b>	Just Byggeri ApS, Herning
<b>Associeret virksomhed</b>	JK Boliger ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i lighed med sidste år i at eje kapitalandele samt udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed har i 2019/20 udgjort et overskud på 548 t.kr. mod et overskud sidste år på 628 t.kr.

Årets resultat har i 2019/20 udgjort et overskud på 574 t.kr. mod et overskud sidste år på 666 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 4.810 t.kr. mod 4.250 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 560 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.062 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 63,7 % af de samlede aktiver på 4.810 t.kr., hvilket er en stigning på 2,6 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>190.874</b>	<b>147.408</b>
Administrationsomkostninger	-26.591	-25.210
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>164.283</b>	<b>122.198</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	548.090	628.297
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-75.108	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	4.991	0
Andre finansielle indtægter	6.127	0
1 Finansielle omkostninger	-39.122	-65.736
<b>Resultat før skat</b>	<b>609.261</b>	<b>684.759</b>
Skat af årets resultat	-35.743	-18.384
<b>Årets resultat</b>	<b>573.518</b>	<b>666.375</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	472.982	-574.675
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	0	1.133.050
Disponeret fra overført resultat	-10.064	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>573.518</b>	<b>666.375</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Udlejningsejendomme	2.123.680	2.192.753
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.123.680</u>	<u>2.192.753</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.533.294	1.335.204
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	20.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.533.294</u>	<u>1.355.204</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.656.974</u></b>	<b><u>3.547.957</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.000	18.750
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	285.079	0
Tilgodehavender hos associeret virksomhed	169.299	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttet virksomhed	17.820	169.686
Andre tilgodehavender	418.000	418.000
Periodeafgrænsningsposter	11.000	10.800
Tilgodehavender i alt	<u>973.198</u>	<u>617.236</u>
Likvide beholdninger	<u>179.513</u>	<u>85.077</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.152.711</u></b>	<b><u>702.313</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.809.685</u></b>	<b><u>4.250.270</u></b>



**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	50.000	50.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	956.455	833.473
6 Overført resultat	1.945.173	1.605.237
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.062.228</b>	<b>2.596.710</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	15.347	13.902
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>15.347</b>	<b>13.902</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.307.364	1.126.015
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.307.364	1.126.015
Kortfristet del af langfristet gæld	72.000	59.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.300	14.850
Gæld til tilknyttet virksomhed	0	183.879
Selskabsskat	186.744	185.086
Anden gæld	150.702	70.828
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	424.746	513.643
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.732.110</b>	<b>1.639.658</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.809.685</b>	<b>4.250.270</b>

**10 Medarbejderforhold**

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**12 Eventualposter**

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	0	19.347
Andre finansielle omkostninger	<u>39.122</u>	<u>46.389</u>
	<b><u>39.122</u></b>	<b><u>65.736</u></b>
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>2. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	<u>2.355.477</u>	<u>2.355.477</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>2.355.477</u></b>	<b><u>2.355.477</u></b>
Afskrivninger 1. juli	-162.724	-93.651
Årets afskrivninger	<u>-69.073</u>	<u>-69.073</u>
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-231.797</u></b>	<b><u>-162.724</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>2.123.680</u></b>	<b><u>2.192.753</u></b>
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. juli	501.731	716.759
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-215.028</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>501.731</u></b>	<b><u>501.731</u></b>
Opskrivninger 1. juli	833.473	1.408.148
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	548.090	628.297
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-202.972
Udbytte	<u>-350.000</u>	<u>-1.000.000</u>
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b><u>1.031.563</u></b>	<b><u>833.473</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.533.294</u></b>	<b><u>1.335.204</u></b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Just Byggeri ApS	Herning	70 %

**Noter**

	30/6 2020	30/6 2019
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. juli	20.000	0
Tilgang i årets løb	0	20.000
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Nedskrivninger 1. juli	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-75.108	0
<b>Nedskrivninger 30. juni</b>	<b>-75.108</b>	<b>0</b>
Modregnet i tilgodehavender	55.108	0
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>55.108</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
JK Boliger ApS	Herning	50 %
	30/6 2020	30/6 2019
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli	833.473	1.408.148
Resultatandel	472.982	-574.675
Udloddet udbytte	-350.000	0
	<b>956.455</b>	<b>833.473</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	1.605.237	472.187
Årets overførte resultat	-10.064	1.133.050
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	350.000	0
	<b>1.945.173</b>	<b>1.605.237</b>

**Noter**


---

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli	108.000	105.800
Udloddet udbytte	-108.000	-105.800
Udbytte for regnskabsåret	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>
	<b><u>110.600</u></b>	<b><u>108.000</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.379.364	1.185.015
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-72.000</u>	<u>-59.000</u>
	<b><u>1.307.364</u></b>	<b><u>1.126.015</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.025.100</u>	<u>853.000</u>
<b>9. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>72.000</u>	<u>59.000</u>
	<b><u>72.000</u></b>	<b><u>59.000</u></b>
	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>10. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.435 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.124 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut, 0 kr., er der givet pant i kapitalandel i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 1.533 t.kr.

Til sikkerhed for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut, 2.015 t.kr., er der givet pant i kapitalandel i associeret virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 0 kr.

### 12. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Just Holding, Sørvad ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, afskrivninger og andre omkostninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	30 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Just Holding, Sørvad ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.