Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Just-Sold A/S

Kongevejen 153, st., 2830 Virum

CVR-nr. 35 40 24 97

Årsrapport

2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2015.

Thomas Sonne-Schmidt
Dirigent

Fiolstræde 44, 3. th. | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70
www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Just-Sold A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 11. november 2015

Direktion

Jesper Jørgensen

Bestyrelse

Thomas Sonne-Schmidt | Sebastian Lyng Kirchhoff | Michael Anker Transø Schultz

Torben Steen Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Just-Sold A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Just-Sold A/S for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. november 2015

Baagøe | Schou
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben B. Petersen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Just-Sold A/S Kongevejen 153, st. 2830 Virum	
	Telefon:	56 56 90 50
	Hjemmeside:	www.just-sold.dk
	CVR-nr.:	35 40 24 97
	Hjemsted:	Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Thomas Sonne-Schmidt Sebastian Lyng Kirchhoff Michael Anker Transø Schultz Torben Steen Jensen	
Direktion	Jesper Jørgensen	
Revision	Baagøe | Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K	



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet er formidling af boliger mellem mægler og sælger.

Nytænkende tilgang til boligmarkedet
Just-Sold A/S er en innovativ handelsplatform med en nytænkende tilgang til boligsalg. Just-Sold A/S skaber en unik mulighed for, at boligsælgere kan få tilknyttet flere lokale og uafhængige ejendomsmæglere samtidig på deres boligsalg.

Just-Sold A/S er således "first mover" på ejendomsmarkedet med et koncept, der i høj grad gavner boligsælgeren, da der er en fokuseret og øget konkurrence på den enkelte bolig blandt de lokale mæglere. Hos Just-Sold A/S arbejder flere mæglere samtidig på at sælge boligen hurtigst muligt og som minimum til den fastsatte pris.

I det traditionelle marked er sælger økonomisk bundet til en mægler i seks måneder. Hvis den valgte ejendomsmægler ikke kan sælge boligen, må man som sælger vente seks måneder eller betale for at komme ud af aftalen. Hos Just-Sold A/S er man som boligsælger ikke økonomisk bundet til en aftale. Just-Sold A/S har desuden en 100 % transparent pris- og salærstruktur modsat det traditionelle marked, fordi det skal være let og gennemskueligt at sætte sin bolig til salg.

Just-Sold A/S' mål er at skabe bedre forhold i markedet for boligsælgeren. Det vil sige at øge sandsynligheden for et hurtigere salg samtidig med, at boligsælger får solgt sin bolig til den bedste pris.

Landsdækkende partnernetværk
I regnskabsåret har Just-Sold A/S indgået samarbejdsaftaler med flere sælgende ejendomsmæglere i hele Danmark. Arbejdet med at udbygge partnernetværket udføres løbende, hvilket betyder, at Just-Sold A/S dækker en stadig stigende andel af landet.

Strategisk add-on-salg
Just-Sold A/S vil med platformen og volumen blive attraktiv for en række strategiske partnere, som potentielt kan skabe markant mersalg på add-on-produkter. Det gælder en række aktører inden for boligmarkedet som for eksempel realkreditinstitutter, advokater, banker, forsikringsselskaber, boligindretning, håndværkere, haveprodukter etc.

Organisation og strategisk samarbejde
Just-Sold A/S lægger stor vægt på høj service, kvalitet og fagligt kompetente medarbejdere med relevant erfaring. Just-Sold A/S har uddannet ejendomsmæglere med mange års erfaring fra branchen og et indgående kendskab til boligmarkedet. Organisationen styrkes i forhold til de ansatte ejendomsmæglere ved, at Just-Sold A/S har indgået strategiske og udvidede samarbejdsaftaler med udvalgte ejendomsmæglere, der varetager vurdering af boliger i specifikt udvalgte områder med høj befolkningstæthed. Disse ejendomsmæglere er særligt udvalgt ud fra deres erfaring og lokalkendskab, hvilket skal være med til at sikre en korrekt prisfastsættelse af boligen.

Samarbejdet giver samtidig Just-Sold A/S mulighed for at være særdeles fleksible og landsdækkende med færrest muligt omkostninger.



Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Just-Sold A/S har siden selskabets stiftelse i 2013 arbejdet på at udbygge partnernetværket samt etablere selskabets platform. Dette har medført, at de første ejendomshandler blev afsluttet i marts måned 2015. Årets resultat er derfor påvirket af etableringsomkostninger, ligesom salgsaktiviteten og dermed omsætningen kun omfatter 3 måneders aktiv drift.

Årets bruttotab udgør -619 tkr. mod -243 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.034 tkr. mod -316 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, idet resultatet svarer til det forventede.

Just-Sold A/S blev i regnskabsåret i forbindelse med en kapitalforhøjelse omdannet til aktieselskab. Omkostningerne til kapitalforhøjelsen og omdannelsen udgjorde 115 tkr.

I forbindelse med en påtænkt kapitalforhøjelse, der forventes gennemført i regnskabsåret 2015/16, åbnede Just-Sold A/S i juni 2015 udbud om tegning af op til 162.246 nye aktier a nominelt 1,00 kr. Ved gennemførelse af udbuddet med fuldtegning vil provenuet til selskabet udgøre 7.400 tkr fratrukket de estimerede udbudsomkostninger på 740 tkr., hvilket giver et nettoprovenu på 6.660 tkr.

Tegningsperioden er på aflæggelsestidspunktet af årsrapporten ikke atsluttet, men interessen for at tegne kapitalandele i selskabet ser lovende ud, idet en større andel af de udbudte kapitalandele allerede er tegnet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Just-Sold A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Sammenligningstallene omfatter perioden 15. juli 2013 - 30. juni 2014, der var selskabets første regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

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.

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

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 pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2014/15 kr.	2013/14 tkr.
	Bruttotab	**-618.513**	**-243**
1	Personaleomkostninger	-1.415.721	-73
	Resultat før skat	**-2.034.234**	**-316**
2	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**-2.034.234**	**-316**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-2.034.234	-316
	Disponeret i alt	**-2.034.234**	**-316**

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2015 kr.	2014 tkr.
	Anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	29.400	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	29.400	0
	Anlægsaktiver i alt	**29.400**	**0**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156.182	0
	Andre tilgodehavender	213.757	0
	Periodeafgrænsningsposter	778.811	0
	Tilgodehavender i alt	1.148.750	0
	Likvide beholdninger	1.125.147	3
	Omsætningsaktiver i alt	**2.273.897**	**3**
	Aktiver i alt	**2.303.297**	**3**

Balance 30. juni

Passiver

Note		2015 kr.	2014 tkr.
	Egenkapital		
3	Virksomhedskapital	500.000	90
3	Overført resultat	284.706	-316
	Egenkapital i alt	**784.706**	**-226**
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.199.767	70
	Gæld til associerede virksomheder	0	43
	Anden gæld	318.824	116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.518.591	229
	Gældsforpligtelser i alt	**1.518.591**	**229**
	Passiver i alt	**2.303.297**	**3**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Noter

		2014/15 kr.	2013/14 tkr.
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	1.402.890	73
	Andre omkostninger til social sikring	7.020	0
	Personaleomkostninger i øvrigt	5.811	0
		1.415.721	**73**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	1
2.	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Årets regulering af udskudt skat	0	0
		0	**0**

3. Egenkapital

	Virksomheds-kapital kr.	**Overført resultat kr.**
Egenkapital 1. juli 2014	90.000	-315.560
Kapitalforhøjelse	410.000	2.750.000
Omkostninger i forbindelse med kapitalforhøjelse	0	-115.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.034.234
Egenkapital 30. juni 2015	**500.000**	**284.706**

Virksomhedskapitalen består af 500.000 aktier a 1,00 kr.
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har inden for de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

År		Bevægelse	I alt
2013/14:	Stiftelse	90.000	90.000
2014/15:	Tilgang	410.000	500.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der påhviler ikke selskabet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

5. Eventualposter

Selskabet har indgået en aftale med en ekstern part som i tilfælde af en kapitalforhøjelse vil udløse en transaktionsbetaling på 740 tkr.

På selskabets huslejemål er der et opsigelsesvarsel på 6 måneder, hvorfor selskabet har en huslejeforpligtelse på 59 tkr.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 540 tkr., som ikke er indregnet i balancen.