

Just & Nielsen Ejendomme ApS

Funder Skolevej 16

8600 Silkeborg

CVR-nummer 35242961

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. januar 2022

Magnus Just-Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Funder Skolevej 16
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 35242961
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Direktion

Magnus Just-Olesen

Revisor

Dansk Revision Silkeborg
Registreret revisionsaktieselskab
Hagemannsvej 4
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Just & Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 12. januar 2022

Direktionen:

Magnus Just-Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Just & Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Just & Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Silkeborg, 12. januar 2022

Dansk Revision Silkeborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 21678309

Jan Pedersen
Registreret revisor
mne1084

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opkøb, udlejning og salg af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 6,0% - 7,00%.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.

Gødvad Bakke 17, Silkeborg

afkast	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2021	Justeret egenkapital
5,0%	4.011.420	668.570	147.085	2.972.834	3.494.319
5,5%	3.646.745	303.895	66.857	2.972.834	3.209.872
6,0%	anvendt 3.342.850	0	0	2.972.834	2.972.834
6,5%	3.085.708	-257.142	-56.571	2.972.834	2.772.263
7,0%	2.865.300	-477.550	-105.061	2.972.834	2.600.345

Tværgade 14, Kjellerup

afkast	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2021	Justeret egenkapital
6,0%	887.083	126.726	27.880	2.972.834	3.071.680
6,5%	818.846	58.489	12.868	2.972.834	3.018.455
7,0%	anvendt 760.357	0	0	2.972.834	2.972.834
7,3%	734.138	-26.219	-5.768	2.972.834	2.952.383
7,5%	709.667	-50.690	-11.152	2.972.834	2.933.295

Ledelsesberetning

Nørreskov Bakke 60B, Silkeborg

afkast	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2021	Justeret egenkapital
5,0%	3.060.560	510.093	112.221	2.972.834	3.370.707
5,5%	2.782.327	231.861	51.009	2.972.834	3.153.685
6,0%	Anvendt 2.550.467	0	0	2.972.834	2.972.834
6,5%	2.354.277	-196.190	-43.162	2.972.834	2.819.806
7,0%	2.186.114	-364.352	-80.158	2.972.834	2.688.639

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med Årsregnskabsloven §38 og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Investeringsejendommene er målt til dagsværdi baseret på eksterne vurderinger, understøttet af en afkastbaseret model, hvor nettohuslejeindtægter indgår med fradrag af omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Ud over ovenstående har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	332.917	444
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	188.591	-224
	Resultat før finansielle poster	521.508	220
	Finansielle omkostninger	-49.780	-88
	Resultat før skat	471.728	131
1	Skat af årets resultat	-104.552	-34
	Årets resultat	367.176	98
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	112.000	113
	Overført resultat	255.176	-15
	Resultatdisponering i alt	367.176	98
2	Antal beskæftigede		

	2020/21	2019/20
Note Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september		
Investeringsejendomme	6.653.674	6.400
Materielle anlægsaktiver	6.653.674	6.400
Anlægsaktiver i alt	6.653.674	6.400
Tilgodehavende skat	1	0
Tilgodehavender	1	0
Likvide beholdninger	124.327	619
Omsætningsaktiver i alt	124.328	619
Aktiver i alt	6.778.002	7.019

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
3	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.780.834	2.526
	Foreslået udbytte	112.000	113
	Egenkapital i alt	2.972.834	2.719
	Hensættelser til udskudt skat	359.700	318
	Hensatte forpligtelser	359.700	318
	Kreditinstitutter	3.121.870	3.254
	Selskabsskat	50.052	373
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.171.922	3.626
	Kreditinstitutter	131.000	128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.900	135
	Selskabsskat	0	54
	Anden gæld	194	11
	Periodeafgrænsningsposter	5.974	13
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.478	15
	Kortfristede gældsforpligtelser	273.546	356
	Gældsforpligtelser i alt	3.445.468	3.982
	Passiver i alt	6.778.002	7.019
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	80	2.526	113	2.719
Udbetalt udbytte	0	0	-113	-113
Årets resultat	0	255	112	367
Egenkapital ultimo	80	2.781	112	2.973

		2020/21	2019/20
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	63.052	383
	Regulering af udskudt skat	41.500	-349
	Skat af årets resultat i alt	104.552	34
2	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 2).		
3	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	80.000	80
	Virksomhedskapital i alt	80.000	80
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.579.000	2.717
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
	Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.		
	Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som enkeltstående.		
	Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 6,0% - 7,00%.		
	Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.		

				2020/21	2019/20
Noter				DKK	1.000 DKK

Gødvad Bakke 17, Silkeborg

afkast	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2021	Justeret egenkapital
5,0%	4.011.420	668.570	147.085	2.972.834	3.494.319
5,5%	3.646.745	303.895	66.857	2.972.834	3.209.872
6,0%	anvendt 3.342.850	0	0	2.972.834	2.972.834
6,5%	3.085.708	-257.142	-56.571	2.972.834	2.772.263
7,0%	2.865.300	-477.550	-105.061	2.972.834	2.600.345

Tværgade 14, Kjellerup

afkast	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2021	Justeret egenkapital
6,0%	887.083	126.726	27.880	2.972.834	3.071.680
6,5%	818.846	58.489	12.868	2.972.834	3.018.455
7,0%	anvendt 760.357	0	0	2.972.834	2.972.834
7,3%	734.138	-26.219	-5.768	2.972.834	2.952.383
7,5%	709.667	-50.690	-11.152	2.972.834	2.933.295

Nørreskov Bakke 60B, Silkeborg

afkast	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2021	Justeret egenkapital
5,0%	3.060.560	510.093	112.221	2.972.834	3.370.707
5,5%	2.782.327	231.861	51.009	2.972.834	3.153.685
6,0%	Anvendt 2.550.467	0	0	2.972.834	2.972.834
6,5%	2.354.277	-196.190	-43.162	2.972.834	2.819.806
7,0%	2.186.114	-364.352	-80.158	2.972.834	2.688.639

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 6.653 TDKK.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Magnus Just-Olesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-681898949240

IP: 129.142.xxx.xxx

2022-01-18 13:52:29 UTC

NEM ID 

Jan Ricard Futtrup Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Silkeborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-884220191848

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-01-18 13:59:24 UTC

NEM ID 

Magnus Just-Olesen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-681898949240

IP: 188.114.xxx.xxx

2022-01-18 14:30:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8WBWV-ENEFT-8840F-4KD5V-0BZZY-5NUPG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>