

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Helene Stranges Vej 16, 8620 Kjellerup

CVR-nr. 35 24 29 61

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026

Magnus Just-Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Just & Nielsen Ejendomme 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 25. marts 2026

Direktion

Magnus Just-Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Just & Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Just & Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Silkeborg, den 25. marts 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard

statsautoriseret revisor
mne32096

Selskabsoplysninger

Selskabet

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Helene Stranges Vej 16
8620 Kjellerup

CVR-nr.: 35 24 29 61
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Magnus Just-Olesen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ballevej 2 B
8600 Silkeborg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og salg af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom 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 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 noterne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.899 kr. mod 998.314 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.400 kr. mod -484.757 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret købt egne anparter for nom. 39.999 kr.

Årsrapporten for Just & Nielsen Ejendomme 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 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	7.899	998.314
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.857	-1.563.560
Driftsresultat	20.756	-565.246
Andre finansielle indtægter	6.579	33.296
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.917	-37.727
Resultat før skat	22.418	-569.677
4 Skat af årets resultat	-7.018	84.920
Årets resultat	15.400	-484.757
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	135.000	0
Udbytte for regnskabsåret	79.400	200.000
Disponeret fra overført resultat	-199.000	-684.757
Disponeret i alt	15.400	-484.757

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	860.545	847.688
Materielle anlægsaktiver i alt	860.545	847.688
Anlægsaktiver i alt	860.545	847.688
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	8.982	0
Andre tilgodehavender	973	500
Tilgodehavender i alt	9.955	500
Likvide beholdninger	42.339	1.786.607
Omsætningsaktiver i alt	52.294	1.787.107
Aktiver i alt	912.839	2.634.795

Balance 30. september

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.001	80.000
Overført resultat	778.313	2.096.108
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>79.400</u>	<u>200.000</u>
Egenkapital i alt	<u>897.714</u>	<u>2.376.108</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	235.962
Anden gæld	<u>125</u>	<u>7.725</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.125</u>	<u>258.687</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.125</u>	<u>258.687</u>
 Passiver i alt	 <u>912.839</u>	 <u>2.634.795</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	2.780.865	122.000	2.982.865
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-684.757	200.000	-484.757
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	2.096.108	200.000	2.376.108
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-199.000	79.400	-119.600
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	135.000	0	135.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-135.000	0	-135.000
Kontant kapitalnedsættelse	-39.999	0	0	-39.999
Regulering ved selskabets køb af egne kapitalandele	0	-1.118.795	0	-1.118.795
	40.001	778.313	79.400	897.714

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor 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 af selskabets ejendom fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 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 note 3.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>4.917</u>	<u>37.727</u>
	<u>4.917</u>	<u>37.727</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	7.018	203.280
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-288.200</u>
	<u>7.018</u>	<u>-84.920</u>

<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
------------------	------------------

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2024	1.101.026	2.919.622
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.818.596</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>1.101.026</u>	<u>1.101.026</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	-253.338	1.310.222
Årets regulering til dagsværdi	12.857	17.143
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-1.580.703</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>-240.481</u>	<u>-253.338</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>860.545</u>	<u>847.688</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom som er beliggende i udkanten af Silkeborg kommune.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabets ledelse anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen som er beliggende i Kjelleup, en forstad til Silkeborg, er det forudsat at nuværende gennemsnitlige afkastkrav er på 7%.

5. Investeringsejendomme (fortsat)**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 860 t.kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr. 30 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 66 t.kr.

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<hr/>
Dagsværdi 30. september 2025	<u>860</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>13</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder.