

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

CVR-nr. 35 24 29 61

**Årsrapport**

**2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2024.

---

Magnus Just-Olesen  
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. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 18. december 2024

**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 2023 - 30. september 2024 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 revisoreres 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 18. december 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne32096

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Just & Nielsen Ejendomme ApS Helene Stranges Vej 16 8620 Kjellerup
	CVR-nr.: 35 24 29 61
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Magnus Just-Olesen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### 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 998.314 kr. mod 380.169 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -484.757 kr. mod 10.090 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af salg af en ejendom, hvilket resulterer i et driftsunderskud, i det opskrivninger jf. selskabslovens §38 er tilbageført.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>998.314</b>	<b>380.169</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.563.559	-361.690
<b>Driftsresultat</b>	<b>-565.245</b>	<b>18.479</b>
Andre finansielle indtægter	33.296	34.678
Øvrige finansielle omkostninger	-37.728	-44.985
<b>Resultat før skat</b>	<b>-569.677</b>	<b>8.172</b>
2 Skat af årets resultat	84.920	1.918
<b>Årets resultat</b>	<b>-484.757</b>	<b>10.090</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	122.000
Disponeret fra overført resultat	-684.757	-111.910
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-484.757</b>	<b>10.090</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>847.688</u>	<u>4.229.843</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>847.688</u>	<u>4.229.843</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>847.688</u></b>	<b><u>4.229.843</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	17
	Andre tilgodehavender	<u>500</u>	<u>3.148</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>500</u>	<u>3.165</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.786.607</u>	<u>637.704</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.787.107</u></b>	<b><u>640.869</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.634.795</u></b>	<b><u>4.870.712</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.096.108	2.780.865
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.376.108</b>	<b>2.982.865</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	288.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>288.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.361.035
Selskabsskat	0	62.682
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.423.717
Kortfristet del af langfristet gæld	0	82.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	23.997
Selskabsskat	235.962	0
Anden gæld	7.725	69.933
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	258.687	175.930
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>258.687</b>	<b>1.599.647</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.634.795</b>	<b>4.870.712</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	2.892.775	117.500	3.090.275
Udloddet udbytte	0	0	-117.500	-117.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	-111.910	122.000	10.090
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
	<b>80.000</b>	<b>2.096.108</b>	<b>200.000</b>	<b>2.376.108</b>

## Noter

### 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. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	203.280	77.682
Årets regulering af udskudt skat	-288.200	-79.600
	<b>-84.920</b>	<b>-1.918</b>
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober 2023	2.919.622	5.098.947
Afgang i årets løb	-1.818.596	-2.179.326
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>1.101.026</b>	<b>2.919.621</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	1.310.222	1.671.913
Årets regulering til dagsværdi	17.143	32.850
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	-1.580.703	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-394.541
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>-253.338</b>	<b>1.310.222</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>847.688</b>	<b>4.229.843</b>

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 bestod primo af 2 boligejendomme, hvor den ene er solgt i indeværende regnskabsår. Den tilbageværende investeringsejendom 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%.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 848 t.kr. pr. 30. september 2024. 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.23 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 50 t.kr.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 30. september 2024	847.688
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.563.560

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Magnus Just-Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Magnus Just-Olesen

Direktør

ID: 40aa5e11-ba0b-471a-a36c-a7139b1330fc

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 11:34:43

Underskrevet med MitID



## Tom Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Østergaard

Revisor

ID: 12ac9d5f-4588-40fe-8a28-541702ee17e8

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 18:23:31

Underskrevet med MitID



## Magnus Just-Olesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Magnus Just-Olesen

Dirigent

ID: 40aa5e11-ba0b-471a-a36c-a7139b1330fc

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2024 kl.: 22:13:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 094b72JQzpy252242370

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).