

Just Gruppen A/S

Stensbjergvej 11, 4600 Køge

CVR-nr./CVR no. 14 82 21 78

Årsrapport 2020

Annual report 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2021

Approved at the Company's annual general meeting on 1 May 2021

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Svend-Aage Dreist Hansen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Indhold

Contents

Ledespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	9
Income statement	
Balance	10
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	13
Statement of changes in equity	
Noter	15
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Just Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. maj 2021
Køge, 1 May 2021
Direktion:/Executive Board:

.....
Claus Just-Asmussen

Bestyrelse/Board of Directors:

.....
Frederik Just-Asmussen

.....
Claus Just-Asmussen

.....
Svend-Aage Dreist Hansen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Just Gruppen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2020.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Company at 31 December 2020 and of the results of the Group's and the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Just Gruppen A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Just Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

To the shareholders of Just Gruppen A/S

Opinion

We have audited the consolidated financial statements and the parent company financial statements of Just Gruppen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies, for the Group and the Parent Company. The consolidated financial statements and the parent company financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the consolidated financial statements and the parent company financial statements give a true and fair view of the financial position of the Group and the Parent Company at 31 December 2020, and of the results of the Group's and Parent Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and the parent Company financial statements" (hereinafter collectively referred to as "the financial statements") section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Group or the Parent Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's and the Parent Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's and the Parent Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group and the Parent Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

► Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2021

Copenhagen, 1 May 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

► Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Just Gruppen A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Stensbjergvej 11, 4600 Køge
CVR-nr./CVR no.	14 82 21 78
Stiftet/Established	1. januar 1991/1 January 1991
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	just.dk
E-mail/E-mail	adm@just.dk
Telefon/Telephone	+45 70 15 70 12
Bestyrelse/Board of Directors	Frederik Just-Asmussen Claus Just-Asmussen Svend-Aage Dreist Hansen
Direktion/Executive Board	Claus Just-Asmussen
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal for koncernen

Financial highlights for the Group

DKK'000	2020	2019
---------	------	------

Hovedtal

Key figures

Årets resultat Profit for the year	58.469	19.790
--	---------------	---------------

Balancesum Total assets	505.977	386.412
Egenkapital Equity	211.804	153.052

Nøgletal

Financial ratios

Afkastningsgrad Return on assets	16,9 %	6,2 %
Likviditetsgrad Current ratio	67,0 %	55,4 %
Soliditetsgrad Equity ratio	40,7 %	39,6 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	29,2 %	12,9 %

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of employees	3	2
---	----------	----------

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejning, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Da koncernens formål er at investere i ejendomme, påvirkes koncernen af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Den igangværende COVID-19-pandemi og usikkerheden omkring dens omfang og varighed medfører usikkerhed omkring de økonomiske og forretningsmæssige konsekvenser. Regeringer fortsætter med at vurdere og gennemføre foranstaltninger som reaktion på pandemien.

I Danmark ses et højt antal af transaktioner på markedet, hvilket demonstrerer, at der ikke er nogen væsentlig indflydelse på interessen for allokering af kapital til investeringsejendomme på grund af COVID-19. Som følge af markedsaktiviteten og vores vurdering af de vigtigste forudsætninger og skøn, der er anvendt i forbindelse med værdiansættelsen, har vi ikke konstateret væsentlig værdiansættelsesusikkerhed i forbindelse med måling af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 58.469 t.kr. mod et overskud på 19.790 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 211.804 t.kr. Koncernens aktiver har genereret et gennemsnitligt afkast på 7,65% i regnskabsåret. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en solid basisindtjening, ibrugtagning af udviklede ejendomsprojekter og dagsværdiregulering heraf, samt værdiregulering af ejendommen Københavnsvej 222, som konsekvens af indgået kapitaloverdragelsesaftale.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The object of the Group is to conduct business by investing in real estate, including buying and selling real estate, letting out real estate, administration and management of real estate as well as other related activities.

Recognition and measurement uncertainties

As the Group's purpose is to invest in properties, the Group is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions.

As the COVID-19 pandemic is ongoing, uncertainties remain over its extent, duration and consequential economic and business impacts, and governments continue to assess and implement measures in response to the pandemic.

In Denmark, there is a large number of transactions in the market, which shows that there is not a significant impact on interest in or allocation of capital to investment properties due to COVID-19. Based on these transactions and our assessment of the key assumptions and estimates used in the property valuations, we do not note any significant valuation uncertainty relating to the measurement of investment properties.

Financial review

The income statement for 2020 shows a profit of DKK 58,469 thousand against a profit of DKK 19,790 thousand last year, and the group's balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 211,804 thousand. The Group's assets have generated an average yield of 7.65% in the financial year. Management considers the group's financial performance in the year satisfactory.

The financial performance in the year have been affected by solid core earnings, finalization of development projects and related fair value adjustments, and fair value adjustments regarding the property Københavnsvej 222, as a consequence of a share purchase agreement.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Group's and the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year end.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2020	2019	2020	2019
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	33.808	25.510	-170	-105
	Gross profit/loss				
2	Personaleomkostninger Staff costs	-1.812	-1.169	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-241	-217	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer Operating profit/loss before fair value adjustments	31.755	24.124	-170	-105
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Fair value adjustment of investment properties	45.020	0	0	0
	Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials	76.775	24.124	-170	-105
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from investments in group enterprises	0	0	51.123	15.889
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from equity investments in associates	2.630	4.485	2.630	4.485
3	Finansielle indtægter Financial income	0	0	739	24
4	Finansielle omkostninger Financial expenses	-5.490	-4.642	-2.207	-799
	Resultat før skat Profit before tax	73.915	23.967	52.115	19.494
5	Skat af årets resultat Tax for the year	-15.446	-4.177	360	296
	Årets resultat Profit for the year	58.469	19.790	52.475	19.790
	Koncernens resultat fordeler sig således: Specification of the Group's results of operations:				
	Anpartshavere i Just Gruppen A/S Shareholders in Just Gruppen A/S	52.475	19.790		
	Minoritetsinteresser Non-controlling interests	5.994	0		
		58.469	19.790		
	Forslag til resultatdisponering Recommended appropriation of profit				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen Proposed dividend recognised under equity			3.812	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Net revaluation reserve according to the equity method			53.753	20.374
	Overført resultat Retained earnings/accumulated loss			-5.090	-584
				52.475	19.790

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2020	2019	2020	2019
	AKTIVER				
	ASSETS				
	Anlægsaktiver				
	Fixed assets				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Property, plant and equipment				
7	Investeringsejendomme	466.019	360.844	0	0
	Investment properties				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	807	642	0	0
	Fixtures and fittings, other plant and equipment				
		<u>466.826</u>	<u>361.486</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Investments				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	192.486	142.056
	Investments in group entities				
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.293	10.699	13.293	10.699
	Equity investments in associates				
	Andre tilgodehavender	2.076	246	0	0
	Other receivables				
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	100	100	0	0
	Deposits, investments				
		<u>15.469</u>	<u>11.045</u>	<u>205.779</u>	<u>152.755</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>482.295</u>	<u>372.531</u>	<u>205.779</u>	<u>152.755</u>
	Total fixed assets				
	Omsætningsaktiver				
	Non-fixed assets				
	Varebeholdninger				
	Inventories				
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	247	247	0	0
	Finished goods and goods for resale				
		<u>247</u>	<u>247</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Receivables				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.794	5.471	0	0
	Trade receivables				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	27.180	3.482
	Receivables from group enterprises				
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	2.947	1.744
	Joint taxation contribution receivable				
	Andre tilgodehavender	16	0	0	0
	Other receivables				
	Periodeafgrænsningsposter	1.320	579	0	0
	Prepayments				
		<u>7.130</u>	<u>6.050</u>	<u>30.127</u>	<u>5.226</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.305</u>	<u>7.584</u>	<u>583</u>	<u>1.452</u>
	Cash				
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.682</u>	<u>13.881</u>	<u>30.710</u>	<u>6.678</u>
	Total non-fixed assets				
	AKTIVER I ALT	<u>505.977</u>	<u>386.412</u>	<u>236.489</u>	<u>159.433</u>
	TOTAL ASSETS				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2020	2019	2020	2019
	PASSIVER				
	EQUITY AND LIABILITIES				
	Egenkapital				
	Equity				
	Aktiekapital	500	500	500	500
	Share capital				
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	0	121.120	66.973
	Net revaluation reserve according to the equity method				
	Overført resultat	201.498	152.441	80.378	85.468
	Retained earnings				
	Foreslået udbytte	3.812	111	3.812	111
	Dividend proposed				
	Anpartshavere i Just Gruppen A/S' andel af egenkapital	205.810	153.052	205.810	153.052
	Shareholders in Just Gruppen A/S' share of equity				
	Minoritetsinteresser	5.994	0	0	0
	Non-controlling interests				
	Egenkapital i alt	211.804	153.052	205.810	153.052
	Total equity				
	Hensatte forpligtelser				
	Provisions				
	Udskudt skat	33.030	20.760	0	0
	Deferred tax				
	Hensatte forpligtelser i alt	33.030	20.760	0	0
	Total provisions				
	Gældsforpligtelser				
	Liabilities other than provisions				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Non-current liabilities other than provisions				
	Gæld til realkreditinstitutter	201.744	169.084	0	0
	Mortgage debt				
	Gæld til banker	18.573	14.271	0	0
	Bank debt				
	Deposita	5.502	4.184	0	0
	Deposits				
		225.819	187.539	0	0
	transport	225.819	187.539	0	0
	to be carried forward				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
		2020	2019	2020	2019
	transport brought forward	225.819	187.539	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser Current liabilities other than provisions				
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term part of long-term liabilities other than provisions	17.376	13.080	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	1.471	2.356	25	26
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	29.355	5.721
	Skyldigt sambeskatningsbidrag Joint taxation contribution payable	692	175	0	0
	Anden gæld Other payables	10.626	6.008	1.299	634
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	5.159	3.442	0	0
		<u>35.324</u>	<u>25.061</u>	<u>30.679</u>	<u>6.381</u>
	Gældsforpligtelser i alt Total liabilities other than provisions	<u>261.143</u>	<u>212.600</u>	<u>30.679</u>	<u>6.381</u>
	PASSIVER I ALT TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	<u>505.977</u>	<u>386.412</u>	<u>236.489</u>	<u>159.433</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Sikkerhedsstillelser
Collateral

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

	Koncern Group					Egenkapital i alt Total equity
	Aktiekapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	I alt Total	Minoritets- interesser Non-controlling interests	
DKK'000						
Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	500	152.441	111	153.052	0	153.052
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	48.663	3.812	52.475	5.994	58.469
Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	394	0	394	0	394
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	-111	-111	0	-111
Egenkapital 31. december 2020 Equity at 31 December 2020	500	201.498	3.812	205.810	5.994	211.804

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Statement of changes in equity (continued)

DKK'000	Modervirksomhed Parent company				I alt Total
	Aktiekapital Share capital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode Net revaluation reserve according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Foreslået udbytte Dividend proposed	
Egenkapital 1. januar 2020 Equity at 1 January 2020	500	66.973	85.468	111	153.052
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of profit	0	53.753	-5.090	3.812	52.475
Andre værdireguleringer af egenkapital Other value adjustments of equity	0	394	0	0	394
Udloddet udbytte Dividend distributed	0	0	0	-111	-111
Egenkapital 31. december 2020 Equity at 31 December 2020	500	121.120	80.378	3.812	205.810

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Just Gruppen A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Koncernen har frivilligt valgt at aflægge koncernregnskab. Herudover er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

The annual report of Just Gruppen A/S for 2020 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The Group has voluntarily chosen to present consolidated financial statements. In addition, the accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

Consolidated financial statements

Control

The consolidated financial statements comprise the Parent Company and subsidiaries controlled by the Parent Company.

Control means a parent company's power to direct a subsidiary's financial and operating policy decisions. Besides the above power, the parent company should also be able to yield a return from its investment.

In assessing if the parent company controls an entity, de facto control is taken into consideration as well.

The existence of potential voting rights which may currently be exercised or converted into additional voting rights is considered when assessing if an entity can become empowered to direct another entity's financial and operating decisions.

Preparation of consolidated financial statements

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sam-mendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede for-tjenester ved transaktioner mellem de konsoli-derede virksomheder. Urealiserede fortjenes-ter ved transaktioner med associerede virk-somheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab eli-mineres på samme måde som urealiserede for-tjenester, medmindre de er udtryk for værdis-forringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksom-hedernes regnskabsposter 100 % Minoritetsin-teressernes andel af årets resultat og af egen-kapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenka-pital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fort-sat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber ind-regnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteres-ser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritets-interessernes andel i den overtagne virksom-hed.

The consolidated financial statements are prepared as a consolidation of the parent company's and the individual subsidiaries' financial statements, which are prepared according to the group's accounting policies. On consolidation, intra-group income and expenses, shareholdings, intra-group balances and dividends, and realised and unrealised gains on intra-group transactions are eliminated. Unrealised gains on transactions with associates are eliminated in proportion to the group's interest in the entity. Unrealised losses are eliminated in the same way as unrealised gains if they do not reflect impairment.

In the consolidated financial statements, the accounting items of subsidiaries are recognised in full. Non-controlling interests' share of the profit/loss for the year and of the equity of subsidiaries which are not wholly-owned are included in the group's profit/loss and equity, respectively, but are disclosed separately.

Acquisitions and disposals of non-controlling interests which are still controlled are recognised directly in equity as a transaction between shareholders.

Investments in associates and joint ventures are recognised in the consolidated financial statements using the equity method.

The group's activities in joint operations are recognised on a line-by-line basis.

Non-controlling interests

On initial recognition, non-controlling interests are measured at the fair value of the non-controlling interests' equity interest.

Goodwill relating to the non-controlling interests' share of the acquiree is recognised.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenlægninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under moder-virksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det af-talte vederlag og den overtagne virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Intra-group business combinations

The book value method is applied to business combinations such as acquisition and disposal of investments, mergers, demergers, contributions of assets and share conversions, etc. in which entities controlled by the parent company are involved, provided that the combination is considered completed at the time of acquisition without any restatement of comparative figures. Differences between the agreed consideration and the carrying amount of the acquiree are recognised directly in equity.

Derivative financial instruments

On initial recognition, derivative financial instruments are recognised at cost in the balance sheet and are subsequently measured at fair value. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are presented as separate items in the balance sheet.

Fair value adjustments of derivative financial instruments designated and qualifying as hedging of future assets or liabilities are recognised as separate items in the balance sheet and in the hedging reserve under equity. If the forecast transaction results in the recognition of assets or liabilities, amounts previously recognised in equity are transferred to the cost of the asset or liability, respectively. If the forecast transaction results in income or expenses, amounts previously recognised in equity are transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the income statement.

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Bruttofortjeneste/ bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammen draget til én regskabspost benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Fixtures and fittings, other plant and equipment

Gross profit/ loss

The items revenue, other operating income and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit/loss in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

Amortisation/ depreciation

The item comprises amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

5 år/years

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Profit from investments in subsidiaries and associates

A proportionate share of the underlying entities' profit/loss after tax is recognised in the income statement according to the equity method. Shares of profit/loss after tax in subsidiaries and associates are presented as separate line items in the income statement. Full elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in subsidiaries. Only proportionate elimination of intra-group gains/losses is made for equity investments in associates.

The proportionate share of the individual subsidiaries' profit/loss after tax after full elimination of internal gains/losses are recognised in the parent Company's income statement.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The Company and its Danish group entities are jointly taxed. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Gains or losses are calculated as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount at the date of disposal. Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Investments in subsidiaries and associates

Equity investments in subsidiaries and associates are measured according to the equity method. Equity investments in joint ventures are also measured according to the equity method in the consolidated financial statements.

On initial recognition, equity investments in subsidiaries and associates are measured at cost, i.e. plus transaction costs. The cost is allocated in accordance with the acquisition method; see the accounting policies regarding business combinations.

The cost is adjusted by shares of profit/loss after tax calculated in accordance with the Group's accounting policies less or plus unrealised intra-group gains/losses.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Identified increases in value and goodwill, if any, compared to the underlying entity's net asset value are amortised in accordance with the accounting policies for the assets and liabilities to which they can be attributed. Negative goodwill is recognised in the income statement.

Dividend received is deducted from the carrying amount.

Equity investments in subsidiaries and associates measured at net asset value are subject to impairment test requirements if there is any indication of impairment.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment and investments in subsidiaries and associates is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Receivables in respect of which there is no objective evidence of individual impairment are tested for objective evidence of impairment on a portfolio basis. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit ratings in line with the Company's risk management policy. The objective evidence applied to portfolios is determined based on historical loss experience.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of the receivables and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any collateral received. The effective interest rate for the individual receivable or portfolio is used as discount rate.

Prepayments

Prepayments recognised under "Assets" comprise prepaid expenses regarding subsequent financial reporting years.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Equity

Reserve for net revaluation according to the equity method

The net revaluation reserve according to the equity method includes net revaluations of investments in subsidiaries and associates relative to cost. The reserve can be eliminated in case of losses, realisation of investments or a change in accounting estimates. The reserve cannot be recognised at a negative amount.

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

As management company for all the entities in the joint taxation arrangement, the parent company is liable for payment of the subsidiaries' income taxes vis à vis the tax authorities as the subsidiaries pay their joint taxation contributions. Joint taxation contributions payable or receivable are recognised in the balance sheet as income tax receivables or payables.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan. Financial liabilities also include the capitalised residual lease liability in respect of finance leases.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises payments received concerning income in subsequent financial reporting years.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

Financial ratios

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's guidelines.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	Koncern Group		Modervirksomhed Parent company	
	2020	2019	2020	2019
2 Personaleomkostninger Staff costs				
Lønninger Wages/salaries	1.812	1.169	0	0
	<u>1.812</u>	<u>1.169</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Average number of full-time employees	3	2	0	0
3 Finansielle indtægter Financial income				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder Interest receivable, group entities	0	0	739	24
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>739</u>	<u>24</u>
4 Finansielle omkostninger Financial expenses				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder Interest expenses, group entities	0	0	882	176
Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	5.490	4.642	1.325	623
	<u>5.490</u>	<u>4.642</u>	<u>2.207</u>	<u>799</u>
5 Skat af årets resultat Tax for the year				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst Estimated tax charge for the year	3.176	2.389	-360	-296
Årets regulering af udskudt skat Deferred tax adjustments in the year	12.270	1.788	0	0
	<u>15.446</u>	<u>4.177</u>	<u>-360</u>	<u>-296</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

	Koncern Group		
	Investerings- ejendomme Investment properties	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
DKK'000			
Kostpris 1. januar 2020 Cost at 1 January 2020	316.348	1.087	317.435
Tilgange Additions	60.154	527	60.681
Afgange Disposals	0	-84	-84
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	376.502	1.530	378.032
Opskrivninger 1. januar 2020 Revaluations at 1 January 2020	44.496	0	44.496
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	45.021	0	45.021
Opskrivninger 31. december 2020 Revaluations at 31 December 2020	89.517	0	89.517
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 Impairment losses and depreciation at 1 January 2020	0	445	445
Afskrivninger Depreciation	0	312	312
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated depreciation and impairment of assets disposed	0	-34	-34
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 Impairment losses and depreciation at 31 December 2020	0	723	723
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 Carrying amount at 31 December 2020	466.019	807	466.826

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Note 12 provides more details on security for loans, etc., as regards property, plant and equipment.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investeringsejendomme Investment properties

Koncern Group

Koncernen foretager investering i udlejnings-
ejendomme. Investeringsejendomme indregnes
til dagsværdi med værdiregulering over resul-
tatopgørelsen, jf. reglerne i
årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er bereg-
net for hver enkelt ejendom ved tilbagediskon-
tering af de forventede fremtidige pengestrøm-
me med en relevant diskonteringsfaktor.
Forventede fremtidige pengestrømme er base-
ret på ledelsesgodkendte budgetter for de
kommende 10 år og en beregnet terminalværdi
for ejendommens resterende levetid. Diskonte-
ringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et
risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige
vurderingsmænd ved opgørelsen af
dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme for t.kr. 53.800 er
værdiansat på baggrund af anpartsoverdragel-
sesaftale mellem uafhængige parter. De
væsentligste forudsætninger anvendt ved
opgørelse af dagsværdien for de resterende
ejendomme er:

Inflation 2,0 %

Afkastkrav 6,5 %- 8,0 %

NOI år 1 t.kr. 29.193

Nutidsværdi af cash flow t.kr. 203.011

Nutidsværdi af exit value t.kr. 209.208

Gennemsnitligt afkastkrav for porteføljen 7,65
%

The Group invests in rental properties.
Investment properties are recognised at fair
value with value adjustment over the income
statement, see the provisions in section 38 of
the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

The fair value of investment properties have
been estimated for every single property by
discounting the expected future cash flows,
using a relevant discount factor. Expected
future cash flows are based on budgets,
approved by Management, for the coming 10-
year period and an estimated terminal value for
the remaining life of the property concerned.
The discount factor comprises the risk-free
interest rate and a risk premium for the
property concerned.

No independent valuers are consulted for
purposes of estimating the fair values.

Significant fair value assumptions

The valuation of investment properties in the
amount of DKK 53,800 thousand has been
assessed based on a share purchase
agreement between independent parties. The
most significant fair value assumptions
regarding the remaining properties are:

Inflation 2.0%

Yield 6.5%- 8.0%

NOI first year T.DKK 29,193

NPV cash flow T.DKK 203,011

NPV exit value T.DKK 209,208

Average yield for the portfolio 7.65%

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 446.019 pr. 31. december 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor.

Et fald i afkastkravet på 0,5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 6,7 % svarende til t.kr. 31.023

En stigning i afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald i dagsværdien på 5,8 % svarende til t.kr. -26.954.

Sensitivity analysis

The fair value of the investment properties at 31 December 2020 is DKK 466,019 thousand. The fair value is an estimate made by Management on the basis of information available and actual expectations as to the future. Below is an illustration of the most significant assumptions.

A decrease in the yield of 0.5% will lead to an increase in the fair value of 6.7% corresponding to DKK 31,023 thousand.

An increase in the yield of 0.5% will lead to a decrease in the fair value of 5.8% corresponding to DKK -26,954 thousand.

8 Finansielle anlægsaktiver Investments

DKK'000

Kostpris 1. januar 2020
Cost at 1 January 2020

Tilgange
Additions

Afgange
Disposals

Kostpris 31. december 2020
Cost at 31 December 2020

Værdireguleringer 1. januar 2020
Value adjustments at 1 January 2020

Årets resultat
Profit/loss for the year

Værdireguleringer 31. december 2020
Value adjustments at 31 December 2020

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020
Carrying amount at 31 December 2020

	Modervirksomhed Parent company		I alt Total
	Kapitalandele i dattervirksom- heder Investments in group entities	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	
	82.413	3.369	85.782
	110	0	110
	0	-36	-36
	82.523	3.333	85.856
	59.643	7.330	66.973
	50.320	2.630	52.950
	109.963	9.960	119.923
	192.486	13.293	205.779

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Consolidated financial statements and parent company financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

9 Langfristede gældsforpligtelser Non-current liabilities other than provisions

	Koncern Group			
	Gæld i alt 31/12 2020 Total debt at 31/12 2020	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK'000				
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	217.174	15.430	201.744	153.848
Gæld til banker Bank debt	20.519	1.946	18.573	8.843
Deposita Deposits	5.502	0	5.502	5.502
	243.195	17.376	225.819	168.193

10 Afledte finansielle instrumenter Derivative financial instruments

Renterisici

Koncernen afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne pr. 31. december 2020 udgør samlet kr. -1.171 tusind.

Dagsværdien af renteswapsaftalerne er indregnet som anden gæld.

Interest rate risks

The Group uses interest rate swaps to hedge interest rate risks, whereby floating interest payments are rescheduled into fixed interest payments.

The fair value of interest swaps at 31 December 2020 amounts to DKK 1,171 thousand.

The fair value of interest swaps are recognized as other payables.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

Modervirksomhed Parent company

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling.

As administration company, the Company is jointly taxed with other Danish group entities. The Company is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes and withholding taxes falling due for payment.

12 Sikkerhedsstillelser Collateral

Koncern Group

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grund og bygning med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 på t.kr. 466.019.

As security for the Company's debt to credit institutions, assets worth a total of DKK 466,019 thousand at 31 December 2020 have been pledge as collateral or otherwise charged.

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.”

Claus Just-Asmussen

Direktion

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-360309115716

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-05-07 06:38:20Z

NEM ID 

Claus Just-Asmussen

Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-360309115716

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-05-07 06:38:20Z

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-07 06:52:43Z

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-07 06:52:43Z

NEM ID 

Frederik Just-Asmussen

Bestyrelse

På vegne af: Just Gruppen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-132908750867

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-05-07 09:27:48Z

NEM ID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-05-07 09:47:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I2KOG-FW0GL-ECGPY-SLTX1-BDLET-Q50EX

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 tidsstempelt 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>