



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

JUSTESEN EJENDOMME APS
LØDDERUPVEJ 13, LØDDERUP, 7900 NYKØBING M
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. august 2021

Kurt Justesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Justesen Ejendomme ApS Lødderupvej 13 Lødderup 7900 Nykøbing M |
| | CVR-nr.: 25 09 96 21 Stiftet: 18. november 1999 Hjemsted: Morsø Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021 |
| Direktion | Annette Justesen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors |
| Pengeinstitut | Jyske Bank A/S Algade 2 7900 Nykøbing Mors |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Justesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 20. juni 2021

Direktion:

Annette Justesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Justesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Justesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Nykøbing Mors, den 20. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.066.819 | 684.742 |
| Salgs- og distributionsomkostninger..... | | 0 | -11.061 |
| Administrationsudgifter..... | | -990.821 | -616.491 |
| DRIFTSRESULTAT | | 75.998 | 57.190 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 62.982 | -14.346 |
| Finansielle indtægter..... | | 71.392 | 0 |
| Finansielle udgifter..... | 1 | -59.619 | -80.617 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 150.753 | -37.773 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -61.459 | 4.928 |
| ÅRETS RESULTAT | | 89.294 | -32.845 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode..... | | 62.982 | -14.346 |
| Overført resultat..... | | 26.312 | -18.499 |
| I ALT | | 89.294 | -32.845 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 3.431.777 | 4.460.000 |
| Andre anlæg og inventar..... | | 237.133 | 19.427 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 3.668.910 | 4.479.427 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | | 157.586 | 94.604 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 157.586 | 94.604 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.826.496 | 4.574.031 |
| Tilgodehavende fra salg..... | | 277.948 | 0 |
| Igangværende arbejder..... | | 0 | 100.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 1.194.304 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... | | 7.463 | 15.469 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 24.394 |
| Tilgodehavender..... | | 1.479.715 | 139.863 |
| Andre værdipapirer..... | 5 | 476.273 | 405.079 |
| Værdipapirer..... | | 476.273 | 405.079 |
| Likvider..... | | 548.806 | 50.650 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.504.794 | 595.592 |
| AKTIVER..... | | 6.331.290 | 5.169.623 |

BALANCE 30. APRIL

| PASSIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital..... | | 600.000 | 600.000 |
| Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode..... | | 77.586 | 14.604 |
| Overført overskud..... | | 1.318.242 | 1.291.930 |
| EGENKAPITAL..... | | 1.995.828 | 1.906.534 |
| Udskudt skat..... | | 501.091 | 434.713 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 501.091 | 434.713 |
| Gæld til realkreditforening..... | | 602.935 | 774.150 |
| Gæld til tilknyttede selskaber..... | | 2.774.228 | 1.645.693 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 3.377.163 | 2.419.843 |
| Kortfristet del af lang gæld til realkreditforening..... | | 172.000 | 173.941 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 21.088 | 17.698 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag..... | | 2.544 | 0 |
| Anden gæld..... | | 261.576 | 216.894 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 457.208 | 408.533 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 3.834.371 | 2.828.376 |
| PASSIVER..... | | 6.331.290 | 5.169.623 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Medarbejderforhold | 9 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode | Overført overskud | I alt |
|--|----------------|---|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj 2020..... | 600.000 | 14.604 | 1.291.930 | 1.906.534 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 62.982 | 26.312 | 89.294 |
| Egenkapital 30. april 2021..... | 600.000 | 77.586 | 1.318.242 | 1.995.828 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. | Note |
|--|----------------------------|--|----------|
| Finansielle udgifter | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 44.004 | 31.067 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 15.615 | 49.550 | |
| | 59.619 | 80.617 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -4.919 | -15.469 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 66.378 | 10.541 | |
| | 61.459 | -4.928 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | Investerings- ejendomme | Andre anlæg og inventar | |
| Kostpris 1. maj 2020..... | 5.000.000 | 24.800 | |
| Tilgang..... | 0 | 247.407 | |
| Afgang..... | -1.100.000 | 0 | |
| Kostpris 30. april 2021..... | 3.900.000 | 272.207 | |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2020..... | 540.000 | 5.373 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | -161.777 | 0 | |
| Årets afskrivninger..... | 90.000 | 29.701 | |
| Af- og nedskrivninger 30. april 2021..... | 468.223 | 35.074 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021..... | 3.431.777 | 237.133 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | |
| Kostpris 1. maj 2020..... | | 80.000 | |
| Kostpris 30. april 2021..... | | 80.000 | |
| Værdireguleringer 1. maj 2020..... | | 14.604 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 62.982 | |
| Værdireguleringer 30. april 2021..... | | 77.586 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021..... | | 157.586 | |

NOTER

Note

Andre værdipapirer

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Værdipapirer |
|---|--------------|
| Dagsværdi 30. april 2021..... | 476.272 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 71.193 |

Langfristede gældsforpligtelser

6

| | 30/4 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/4 2020 gæld i alt |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditforening..... | 774.935 | 172.000 | 0 | 948.091 |
| Gæld til tilknyttede selskaber..... | 2.774.228 | 0 | 2.740.306 | 1.645.693 |
| | 3.549.163 | 172.000 | 2.740.306 | 2.593.784 |

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K & A HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 775 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 3.432 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet nom. 500 tkr. pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 3.432 tkr.

Til sikkerhed for engagement med tredjemand er givet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 476 tkr.

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2020/21 2019/20

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Justesen Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventet modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene samt afskrivninger herpå.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampagner mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet samt kontoromkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af nedskrivning efter ÅRL §41 og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 40 år | 25 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.