

Just & Nielsen Ejendomme ApS

Funder Skolevej 16

8600 Silkeborg

CVR-nummer 35242961

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2019

Janus Skov Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Funder Skolevej 16
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 35242961
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Janus Skov Nielsen
Magnus Just-Olesen

Revisor

Dansk Revision Silkeborg
Registreret revisionsaktieselskab
Hagemannsvej 4
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Just & Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 28. februar 2019

Direktionen:

Janus Skov Nielsen

Magnus Just-Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Just & Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Just & Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, 28. februar 2019

Dansk Revision Silkeborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 21678309

Jan Pedersen
Registreret revisor
mne1084

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerheder om indregning og måling

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

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

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 5,35% - 6,30%.

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

Nye ejendomme er indregnet til anskaffelsessummer, renovering af disse er endnu ikke afsluttet ved regnskabsårets udgang, anskaffelsessummen må derfor betragtes som den bedste dagsværdi.

Gødvadbakke 17

| afkast | resultat | markeds værdi | forskell | Udskudt | | |
|-------------|----------------|------------------|----------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| | | | | skat 22% | Egenkapital 30.09.2018 | Justeret egenkapital |
| 5,0% | 198.066 | 3.961.320 | 817.415 | 179.831 | 2.788.895 | 3.426.479 |
| 6,0% | 198.066 | 3.301.100 | 157.195 | 34.583 | 2.788.895 | 2.911.507 |
| 6,3% | 198.066 | 3.143.905 | 0 | 0 | 2.788.895 | 2.788.895 |
| 6,5% | 198.066 | 3.047.169 | -96.736 | -21.282 | 2.788.895 | 2.713.441 |

Vesterbakken 13

| afkast | resultat | markeds værdi | forskell | Udskudt | | |
|--------------|----------------|------------------|----------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| | | | | skat 22% | Egenkapital 30.09.2016 | Justeret Egenkapital |
| 5,00% | 240.235 | 4.804.700 | 314.326 | 69.152 | 2.788.895 | 3.034.069 |
| 5,25% | 240.235 | 4.575.905 | 85.531 | 18.817 | 2.788.895 | 2.855.609 |
| 5,35% | 240.235 | 4.490.374 | 0 | 0 | 2.788.895 | 2.788.895 |
| 6,00% | 240.235 | 4.003.917 | -486.457 | -107.021 | 2.788.895 | 2.409.458 |

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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

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

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

| | | 2017/18 | 2016/17 |
|------|--|----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. oktober - 30. september | | |
| | Bruttofortjeneste | 287.112 | 360 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 307.811 | 560 |
| | Resultat før finansielle poster | 594.923 | 919 |
| | Finansielle omkostninger | -114.170 | -109 |
| | Resultat før skat | 480.752 | 810 |
| 1 | Skat af årets resultat | -106.596 | -178 |
| | Årets resultat | 374.156 | 632 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Foreslået udbytte | 108.000 | 106 |
| | Overført resultat | 266.156 | 526 |
| | Resultatdisponering i alt | 374.156 | 632 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |

| Note | Balance | 2017/18 DKK | 2016/17 1.000 DKK |
|----------------------------------|---|-------------------|----------------------|
| Aktiver pr. 30. september | | | |
| | Investeringsejendomme | 10.537.758 | 7.326 |
| | Materielle anlægsaktiver | 10.537.758 | 7.326 |
| | Anlægsaktiver i alt | 10.537.758 | 7.326 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 2.500 | 9 |
| | Tilgodehavender | 2.500 | 9 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.500 | 9 |
| | Aktiver i alt | 10.540.258 | 7.336 |

| Note | Balance | 2017/18 DKK | 2016/17 1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. september | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| | Overført resultat | 2.600.895 | 2.335 |
| | Foreslået udbytte | 108.000 | 106 |
| 3 | Egenkapital i alt | 2.788.895 | 2.521 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 721.500 | 654 |
| | Hensatte forpligtelser | 721.500 | 654 |
| | Kreditinstitutter | 6.326.014 | 3.549 |
| | Selskabsskat | 34.896 | 53 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 6.360.910 | 3.602 |
| | Kreditinstitutter | 420.205 | 345 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 173.751 | 165 |
| | Selskabsskat | 51.396 | 32 |
| | Anden gæld | 23.602 | 16 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 668.954 | 559 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 7.751.364 | 4.815 |
| | Passiver i alt | 10.540.258 | 7.336 |
| 5 | Usikkerhed ved indregning og måling | | |
| 6 | Eventualforpligtelser | | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2017/18 | 2016/17 | | |
|---|------------------|-----------------|------------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | | |
| 1 Skat af årets resultat | | | | |
| Skat af årets resultat | 38.896 | 55 | | |
| Regulering af udskudt skat | 67.700 | 123 | | |
| Regulering af tidl. års skat | 0 | 0 | | |
| Skat af årets resultat i alt | 106.596 | 178 | | |
| 2 Antal beskæftigede | | | | |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2). | | | | |
| 3 Egenkapital | Virksom- | Overført | Foreslået | I alt |
| | hedskapi- | resultat | udbytte | |
| | tal | | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 80 | 2.335 | 106 | 2.521 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -106 | -106 |
| Årets resultat | 0 | 266 | 108 | 374 |
| Egenkapital ultimo | 80 | 2.601 | 108 | 2.789 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | | 5.580.901 | | 3.159 |

| | | |
|--------------|---------|-----------|
| | 2017/18 | 2016/17 |
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

5 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af ejendommens normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkrav på 5,35% - 6,30%.

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

Nye ejendomme er indregnet til anskaffelsessummer, renovering af disse er endnu ikke afsluttet ved regnskabsårets udgang, anskaffelsessummen må derfor betragtes som den bedste dagsværdi.

Gødvadbakke 17

| afkast | resultat | markeds værdi | forskel | Udskudt skat 22% | Egenkapital 30.09.2018 | Justeret egenkapital |
|-------------|----------------|------------------|----------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5,0% | 198.066 | 3.961.320 | 817.415 | 179.831 | 2.788.895 | 3.426.479 |
| 6,0% | 198.066 | 3.301.100 | 157.195 | 34.583 | 2.788.895 | 2.911.507 |
| 6,3% | 198.066 | 3.143.905 | 0 | 0 | 2.788.895 | 2.788.895 |
| 6,5% | 198.066 | 3.047.169 | -96.736 | -21.282 | 2.788.895 | 2.713.441 |

Vesterbakken 13

| afkast | resultat | markeds værdi | forskel | Udskudt skat 22% | Egenkapital 30.09.2016 | Justeret Egenkapital |
|--------------|----------------|------------------|----------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5,00% | 240.235 | 4.804.700 | 314.326 | 69.152 | 2.788.895 | 3.034.069 |
| 5,25% | 240.235 | 4.575.905 | 85.531 | 18.817 | 2.788.895 | 2.855.609 |
| 5,35% | 240.235 | 4.490.374 | 0 | 0 | 2.788.895 | 2.788.895 |
| 6,00% | 240.235 | 4.003.917 | -486.457 | -107.021 | 2.788.895 | 2.409.458 |

| Noter | 2017/18 | 2016/17 |
|-------|---------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld på i alt 6.746 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 10.538 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

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

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

Magnus Just-Olesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-681898949240

IP: 85.203.xxx.xxx

2019-03-02 15:44:31Z

NEM ID 

Janus Skov Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-256824295817

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-03-04 05:23:26Z

NEM ID 

Jan Ricard Futtrup Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Silkeborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-884220191848

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-03-04 06:29:24Z

NEM ID 

Janus Skov Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-256824295817

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-03-04 09:19:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U7IAH-66A2E-FKFPY-MTN52-13M7O-N0UUG

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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