

**Just & Nielsen Ejendomme ApS**

Helene Stranges Vej 16

8620 Kjellerup

CVR-nummer 35242961

**Årsrapport**

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. januar 2023

---

Magnus Just-Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Just & Nielsen Ejendomme ApS  
Helene Stranges Vej 16  
8620 Kjellerup

CVR-nummer: 35242961  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Direktion

Magnus Just-Olesen

### Revisor

Dansk Revision Silkeborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Hagemannsvej 4  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

---

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 20. december 2022

**Direktionen:**

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er 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, 20. december 2022

### 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 6,0% - 7,00%.

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

### Gødvad Bakke 17, Silkeborg

afkast	resultat	markeds- værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2022	Justeret egenkapital
5,0%	205.161	4.103.220	683.870	150.451	3.090.275	3.623.694
5,5%	205.161	3.730.200	310.850	68.387	3.090.275	3.332.738
<b>6,0%</b>	<b>205.161</b>	<b>3.419.350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.090.275</b>	<b>3.090.275</b>
6,5%	205.161	3.156.323	-263.027	-57.866	3.090.275	2.885.114
7,0%	205.161	2.930.871	-488.479	-107.465	3.090.275	2.709.262

### Tværgade 14, Kjellerup

afkast	resultat	markeds- værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2022	Justeret egenkapital
6,0%	54.435	907.250	129.607	28.514	3.090.275	3.191.369
6,5%	54.435	837.462	59.819	13.160	3.090.275	3.136.934
<b>7,0%</b>	<b>54.435</b>	<b>777.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.090.275</b>	<b>3.090.275</b>
7,3%	54.435	750.828	-26.815	-5.899	3.090.275	3.069.359
7,5%	54.435	725.800	-51.843	-11.405	3.090.275	3.049.838

## Ledelsesberetning

---

### Nørreskov Bakke 60B, Silkeborg

afkast	resultat	markeds- værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2022	Justeret egenkapital
5,0%	154.432	3.088.640	514.773	113.250	3.090.275	3.491.798
5,5%	154.432	2.807.855	233.988	51.477	3.090.275	3.272.786
<b>6,0%</b>	<b>154.432</b>	<b>2.573.867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.090.275</b>	<b>3.090.275</b>
6,5%	154.432	2.375.877	-197.990	-43.558	3.090.275	2.935.843
7,0%	154.432	2.206.171	-367.695	-80.893	3.090.275	2.803.473

### 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.

Investeringsejendommene 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.

		2021/22	2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>300.804</b>	<b>333</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	37.099	189
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>337.903</b>	<b>522</b>
	Finansielle omkostninger	-43.536	-50
	<b>Resultat før skat</b>	<b>294.367</b>	<b>472</b>
1	Skat af årets resultat	-64.926	-105
	<b>Årets resultat</b>	<b>229.441</b>	<b>367</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	117.500	112
	Overført resultat	111.941	255
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>229.441</b>	<b>367</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Investeringsejendomme	6.770.860	6.654
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.770.860</b>	<b>6.654</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.770.860</b>	<b>6.654</b>
	Tilgodehavende skat	39	0
	Andre tilgodehavender	12	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>51</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>124</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>51</b>	<b>124</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.770.911</b>	<b>6.778</b>

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
3	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.892.775	2.781
	Foreslået udbytte	117.500	112
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.090.275</b>	<b>2.973</b>
	Hensættelser til udskudt skat	367.800	360
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>367.800</b>	<b>360</b>
	Kreditinstitutter	2.986.442	3.122
	Selskabsskat	16.826	50
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.003.268</b>	<b>3.172</b>
	Kreditinstitutter	168.020	131
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.179	135
	Periodeafgrænsningsposter	6.898	6
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.472	1
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>309.569</b>	<b>274</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.312.836</b>	<b>3.445</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.770.911</b>	<b>6.778</b>
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	80	2.781	112	2.973
Udbetalt udbytte	0	0	-112	-112
Årets resultat	0	112	118	229
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>2.893</b>	<b>118</b>	<b>3.090</b>

		2021/22	2020/21
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	56.826	63
	Regulering af udskudt skat	8.100	42
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>64.926</b>	<b>105</b>
<b>2</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	80.000	80
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.439.500	2.579
<b>5</b>	<b>Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
	Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for 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 6,0% - 7,00%.		
	Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen. Den er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af usikkerhed ved indregning og måling i henholdsvis opad- og nedadgående fremgår af nedenstående.		

					2021/22	2020/21
<b>Noter</b>					DKK	1.000 DKK

**Gødvdal Bakke 17, Silkeborg**

afkast	resultat	markeds- værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2022	Justeret egenkapital
5,0%	205.161	4.103.220	683.870	150.451	3.090.275	3.623.694
5,5%	205.161	3.730.200	310.850	68.387	3.090.275	3.332.738
<b>6,0%</b>	<b>205.161</b>	<b>3.419.350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.090.275</b>	<b>3.090.275</b>
6,5%	205.161	3.156.323	-263.027	-57.866	3.090.275	2.885.114
7,0%	205.161	2.930.871	-488.479	-107.465	3.090.275	2.709.262

**Tværgade 14, Kjellerup**

afkast	resultat	markeds- værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2022	Justeret egenkapital
6,0%	54.435	907.250	129.607	28.514	3.090.275	3.191.369
6,5%	54.435	837.462	59.819	13.160	3.090.275	3.136.934
<b>7,0%</b>	<b>54.435</b>	<b>777.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.090.275</b>	<b>3.090.275</b>
7,3%	54.435	750.828	-26.815	-5.899	3.090.275	3.069.359
7,5%	54.435	725.800	-51.843	-11.405	3.090.275	3.049.838

**Nørreskov Bakke 60B, Silkeborg**

afkast	resultat	markeds- værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2022	Justeret egenkapital
5,0%	154.432	3.088.640	514.773	113.250	3.090.275	3.491.798
5,5%	154.432	2.807.855	233.988	51.477	3.090.275	3.272.786
<b>6,0%</b>	<b>154.432</b>	<b>2.573.867</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.090.275</b>	<b>3.090.275</b>
6,5%	154.432	2.375.877	-197.990	-43.558	3.090.275	2.935.843
7,0%	154.432	2.206.171	-367.695	-80.893	3.090.275	2.803.473

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 6.771 TDKK.

## 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

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, ejendommenes 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 ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes 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 gældsmetode 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 (CPR valideret)

Direktør

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2022-12-20 15:44:50 UTC



## Jan Ricard Futtrup Pedersen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-884220191848

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-21 06:26:07 UTC



## Magnus Just-Olesen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 217.198.xxx.xxx

2023-01-02 14:37:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: MIA8H-NAING-EFKXY-SY0ES-VL10E-XCZL6

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>