

Just & Nielsen Ejendomme ApS

Funder Skolevej 16

8600 Silkeborg

CVR-nummer 35242961

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

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

Janus Skov Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Funder Skolevej 16
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 35242961
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Direktion

Janus Skov Nielsen
Magnus Just-Olesen

Revisor

Dansk Revision Silkeborg
Registreret revisionsaktieselskab
Hagemannsvej 4
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Just & Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 20. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020 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, 20. januar 2021

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 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 5,35% - 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

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2020	Justeret egenkapital
5,0%	200.372	4.007.440	826.932	181.925	2.718.658	3.363.665
6,0%	200.372	3.339.533	159.025	34.986	2.718.658	2.842.698
6,3%	200.372	3.180.508	0	0	2.718.658	2.718.658
6,5%	200.372	3.082.646	-97.862	-21.530	2.718.658	2.642.326
7,0%	200.372	2.862.457	-318.051	-69.971	2.718.658	2.470.578

Tværgade 14

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2020	Justeret egenkapital
6,0%	53.344	889.067	127.010	27.942	2.718.658	2.817.725
6,5%	53.344	820.677	58.620	12.896	2.718.658	2.764.381
7,0%	53.344	762.057	0	0	2.718.658	2.718.658
7,3%	53.344	735.779	-26.278	-5.781	2.718.658	2.698.161
7,5%	53.344	711.253	-50.804	-11.177	2.718.658	2.679.031

Ledelsesberetning

Nørreskov Bakke 60B

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2020	Justeret egenkapital
5,0%	154.844	3.096.880	639.039	140.589	2.718.658	3.217.108
6,0%	154.844	2.580.733	122.892	27.036	2.718.658	2.814.514
6,3%	154.844	2.457.841	0	0	2.718.658	2.718.658
6,5%	154.844	2.382.215	-75.626	-16.638	2.718.658	2.659.670
7,0%	154.844	2.212.057	-245.784	-54.073	2.718.658	2.526.946

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.

		2019/20	2018/19
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	443.528	460
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-223.960	-247
	Resultat før finansielle poster	219.568	213
	Finansielle omkostninger	-88.300	-147
	Resultat før skat	131.267	66
1	Skat af årets resultat	-33.634	-15
	Årets resultat	97.633	51
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	113.000	111
	Overført resultat	-15.367	-60
	Resultatdisponering i alt	97.633	51
2	Antal beskæftigede		

	2019/20	2018/19
Note	DKK	1.000 DKK
Balance		
Aktiver pr. 30. september		
Investeringsejendomme	6.400.407	10.541
Materielle anlægsaktiver	6.400.407	10.541
Anlægsaktiver i alt	6.400.407	10.541
Andre tilgodehavender	0	6
Tilgodehavender	0	6
Likvide beholdninger	618.647	0
Omsætningsaktiver i alt	618.647	6
Aktiver i alt	7.019.054	10.547

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.525.658	2.541
	Foreslået udbytte	113.000	111
	Egenkapital i alt	2.718.658	2.732
	Hensættelser til udskudt skat	318.200	667
	Hensatte forpligtelser	318.200	667
	Kreditinstitutter	3.253.723	6.079
	Selskabsskat	372.734	62
3	Langfristede gældsforpligtelser	3.626.457	6.140
	Kreditinstitutter	128.391	716
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.900	242
	Selskabsskat	53.564	31
	Anden gæld	11.054	1
	Periodeafgrænsningsposter	12.657	8
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.173	11
	Kortfristede gældsforpligtelser	355.739	1.008
	Gældsforpligtelser i alt	3.982.196	7.148
	Passiver i alt	7.019.054	10.547
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019/20	2018/19
Note Egenkapitalopgørelse	DKK	1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september		
Virksomhedskapital, primo	80.000	80
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat, primo	2.541.025	2.601
Årets overførte resultat	-15.367	-60
Overført resultat	2.525.658	2.541
Foreslået udbytte, primo	110.600	108
Udbetaling af udbytte	-110.600	-108
Udbytte for regnskabsåret	113.000	111
Foreslået udbytte	113.000	111
Egenkapital i alt	2.718.658	2.732

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	382.734	70
Regulering af udskudt skat	-349.100	-54
Skat af årets resultat i alt	33.634	15

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.717.474	5.107
------------------------------------------------------	-----------	-------

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på 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% - 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

afkast	resultat	markeds værdi	forskelle	Udskudt	Egenkapital 30.09.2020	Justeret egenkapital
				skat 22%		
5,0%	200.372	4.007.440	826.932	181.925	2.718.658	3.363.665
6,0%	200.372	3.339.533	159.025	34.986	2.718.658	2.842.698
6,3%	200.372	3.180.508	0	0	2.718.658	2.718.658
6,5%	200.372	3.082.646	-97.862	-21.530	2.718.658	2.642.326
7,0%	200.372	2.862.457	-318.051	-69.971	2.718.658	2.470.578

					2019/20	2018/19
Noter					DKK	1.000 DKK

Tværgade 14

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2020	Justeret egenkapital
6,0%	53.344	889.067	127.010	27.942	2.718.658	2.817.725
6,5%	53.344	820.677	58.620	12.896	2.718.658	2.764.381
7,0%	53.344	762.057	0	0	2.718.658	2.718.658
7,3%	53.344	735.779	-26.278	-5.781	2.718.658	2.698.161
7,5%	53.344	711.253	-50.804	-11.177	2.718.658	2.679.031

Nørreskov Bakke 60B

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2020	Justeret egenkapital
5,0%	154.844	3.096.880	639.039	140.589	2.718.658	3.217.108
6,0%	154.844	2.580.733	122.892	27.036	2.718.658	2.814.514
6,3%	154.844	2.457.841	0	0	2.718.658	2.718.658
6,5%	154.844	2.382.215	-75.626	-16.638	2.718.658	2.659.670
7,0%	154.844	2.212.057	-245.784	-54.073	2.718.658	2.526.946

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.400 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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: PID:9208-2002-2-681898949240

IP: 188.114.xxx.xxx

2021-01-20 13:13:38Z

NEM ID 

Janus Skov Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-256824295817

IP: 178.157.xxx.xxx

2021-01-20 13:47:31Z

NEM ID 

Jan Ricard Futtrup Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Silkeborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-884220191848

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-01-20 13:59:06Z

NEM ID 

Janus Skov Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-256824295817

IP: 178.157.xxx.xxx

2021-01-20 14:03:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q44M7-X4LXQ-B3WSY-U12Z4-W0Y25-AJJOQ

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>