

## **Just & Nielsen Ejendomme ApS**

**Funder Skolevej 16**

**8600 Silkeborg**

**CVR-nummer 35242961**

### **Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2020

---

Janus Skov Nielsen  
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	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Just & Nielsen Ejendomme ApS  
Funder Skolevej 16  
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 35242961  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 14. marts 2020

### 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 2018 - 30. september 2019 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, 14. marts 2020

### 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% - 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.

Ejendommen Vesterbakken 13 er indregnet til forventet salgssum, svarende til en kapitalisering på 5,88%, salgsaftale på ejendommen er underskrevet i 9. marts 2020.

## Ledelsesberetning

---

### Gødvad Bakke 17

afkast	resultat	markeds		Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
5,0%	203.017	4.060.340	837.848	184.327	2.731.625	3.385.146
6,0%	203.017	3.383.617	161.125	35.447	2.731.625	2.857.302
<b>6,3%</b>	<b>203.017</b>	<b>3.222.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
6,5%	203.017	3.123.338	-99.154	-21.814	2.731.625	2.654.285
7,0%	203.017	2.900.243	-322.249	-70.895	2.731.625	2.480.271

### Vesterbakken 13

afkast	resultat	markeds		Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
5,00%	246.791	4.935.820	735.122	161.727	2.731.625	3.305.020
5,35%	246.791	4.612.916	412.218	90.688	2.731.625	3.053.155
<b>5,88%</b>	<b>246.791</b>	<b>4.200.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
5,90%	246.791	4.182.898	-17.800	-3.916	2.731.625	2.717.741
6,00%	246.791	4.113.183	-87.515	-19.253	2.731.625	2.663.364

### Tværgade 14

Afkast	resultat	markeds		Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
6,0%	52.271	871.183	124.455	27.380	2.731.625	2.828.700
6,5%	52.271	804.169	57.441	12.637	2.731.625	2.776.429
<b>7,0%</b>	<b>52.271</b>	<b>746.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
7,3%	52.271	720.979	-25.749	-5.665	2.731.625	2.711.541
7,5%	52.271	696.947	-49.782	-10.952	2.731.625	2.692.795

### Nørreskov Bakke 60B

afkast	resultat	markeds		Udskudt skat 22%	Egenkapi- tal 30.09.2019	Justeret egenkapi- tal
		værdi	forskel			
5,0%	149.436	2.988.720	616.720	135.678	2.731.625	3.212.667
6,0%	149.436	2.490.600	118.600	26.092	2.731.625	2.824.133
<b>6,3%</b>	<b>149.436</b>	<b>2.372.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
6,5%	149.436	2.299.015	-72.985	-16.057	2.731.625	2.674.697
7,0%	149.436	2.134.800	-237.200	-52.184	2.731.625	2.546.609

## 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.

Investerings ejendommene 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.



		2018/19	2017/18
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>459.565</b>	<b>287</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-246.567	308
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>212.998</b>	<b>595</b>
	Finansielle omkostninger	-146.905	-114
	<b>Resultat før skat</b>	<b>66.094</b>	<b>481</b>
1	Skat af årets resultat	-15.364	-107
	<b>Årets resultat</b>	<b>50.730</b>	<b>374</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	110.600	108
	Overført resultat	-59.870	266
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>50.730</b>	<b>374</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Investeringsejendomme	10.541.222	10.538
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.541.222</b>	<b>10.538</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.541.222</b>	<b>10.538</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3
	Andre tilgodehavender	5.983	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.983</b>	<b>3</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.983</b>	<b>3</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.547.205</b>	<b>10.540</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.541.025	2.601
	Foreslået udbytte	110.600	108
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.789</b>
	Hensættelser til udskudt skat	667.300	722
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>667.300</b>	<b>722</b>
	Kreditinstitutter	6.078.838	6.326
	Selskabsskat	61.564	35
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.140.402</b>	<b>6.361</b>
	Kreditinstitutter	715.594	420
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	242.100	174
	Selskabsskat	30.896	51
	Anden gæld	8.676	22
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	10.613	1
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.007.878</b>	<b>669</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.148.280</b>	<b>7.030</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.547.205</b>	<b>10.540</b>
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	69.564	39
Regulering af udskudt skat	-54.200	68
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>15.364</b>	<b>107</b>

**2 Antal beskæftigede**

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

3 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	2.601	108	2.789
Udbetalt udbytte	0	0	-108	-108
Årets resultat	0	-60	111	51
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>2.541</b>	<b>111</b>	<b>2.732</b>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.107.308	5.581
--	-----------	-------

**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% - 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.

					2018/19	2017/18
<b>Noter</b>					DKK	1.000 DKK

Ejendommen Vesterbakken 13 er indregnet til forventet salgssum, svarende til en kapitalisering på 5,88%, ejendommen forventes solgt i marts 2020.

#### Gødvad Bakke 17

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2019	Justeret egenkapital
5,0%	203.017	4.060.340	837.848	184.327	2.731.625	3.385.146
6,0%	203.017	3.383.617	161.125	35.447	2.731.625	2.857.302
<b>6,3%</b>	<b>203.017</b>	<b>3.222.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
6,5%	203.017	3.123.338	-99.154	-21.814	2.731.625	2.654.285
7,0%	203.017	2.900.243	-322.249	-70.895	2.731.625	2.480.271

#### Vesterbakken 13

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2019	Justeret egenkapital
5,00%	246.791	4.935.820	735.122	161.727	2.731.625	3.305.020
5,35%	246.791	4.612.916	412.218	90.688	2.731.625	3.053.155
<b>5,88%</b>	<b>246.791</b>	<b>4.200.698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
5,90%	246.791	4.182.898	-17.800	-3.916	2.731.625	2.717.741
6,00%	246.791	4.113.183	-87.515	-19.253	2.731.625	2.663.364

#### Tværgade 14

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2019	Justeret egenkapital
6,0%	52.271	871.183	124.455	27.380	2.731.625	2.828.700
6,5%	52.271	804.169	57.441	12.637	2.731.625	2.776.429
<b>7,0%</b>	<b>52.271</b>	<b>746.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
7,3%	52.271	720.979	-25.749	-5.665	2.731.625	2.711.541
7,5%	52.271	696.947	-49.782	-10.952	2.731.625	2.692.795

#### Nørreskov Bakke 60B

afkast	resultat	markeds værdi	forskel	Udskudt skat 22%	Egenkapital 30.09.2019	Justeret egenkapital
5,0%	149.436	2.988.720	616.720	135.678	2.731.625	3.212.667
6,0%	149.436	2.490.600	118.600	26.092	2.731.625	2.824.133
<b>6,3%</b>	<b>149.436</b>	<b>2.372.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.731.625</b>	<b>2.731.625</b>
6,5%	149.436	2.299.015	-72.985	-16.057	2.731.625	2.674.697
7,0%	149.436	2.134.800	-237.200	-52.184	2.731.625	2.546.609

## 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2018/19	2017/18
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 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 2019 udgør 10.541 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

#### 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 registreret, 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: 188.114.xxx.xxx

2020-03-14 12:35:21Z

NEM ID 

## Janus Skov Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-256824295817

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-03-15 06:41:07Z

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

2020-03-16 06:21:55Z

NEM ID 


## Janus Skov Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-256824295817

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-03-16 06:28:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MKB3X-UW73Q-VG546-YYMLC-X7VNT-CEZTF

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>