

Just & Nielsen Ejendomme ApS
Helene Stranges Vej 16, 8620 Kjellerup

CVR-nr. 35 24 29 61

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2024.

Magnus Just-Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Just & Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 15. marts 2024

Direktion

Magnus Just-Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Just & Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Just & Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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, den 15. marts 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tom Østergaard
statsautoriseret revisor
mne32096

Selskabsoplysninger

Selskabet	Just & Nielsen Ejendomme ApS Helene Stranges Vej 16 8620 Kjellerup
	CVR-nr.: 35 24 29 61
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Magnus Just-Olesen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og salg af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 380.169 kr. mod 300.145 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.090 kr. mod 229.441 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Just & Nielsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	380.169	300.145
Værdiregulering af investeringsejendomme	-361.690	37.100
Driftsresultat	18.479	337.245
Andre finansielle indtægter	34.678	0
Øvrige finansielle omkostninger	-44.985	-42.878
Resultat før skat	8.172	294.367
2 Skat af årets resultat	1.918	-64.926
Årets resultat	10.090	229.441
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.500
Overføres til overført resultat	0	111.941
Disponeret fra overført resultat	-111.910	0
Disponeret i alt	10.090	229.441

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.229.843</u>	<u>6.770.860</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.229.843</u>	<u>6.770.860</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.229.843</u>	<u>6.770.860</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	17	39
	Andre tilgodehavender	<u>3.148</u>	<u>12</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.165</u>	<u>51</u>
	Likvide beholdninger	<u>637.704</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>640.869</u>	<u>51</u>
	Aktiver i alt	<u>4.870.712</u>	<u>6.770.911</u>

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.780.865	2.892.775
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.500
Egenkapital i alt	2.982.865	3.090.275
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	288.200	367.800
Hensatte forpligtelser i alt	288.200	367.800
Gældsforpligtelser		
4 Kreditinstitutter i øvrigt	1.361.035	2.986.442
Selskabsskat	62.682	16.826
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.423.717	3.003.268
Kortfristet del af langfristet gæld	82.000	133.000
Gæld til pengeinstitutter	0	35.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.997	15.000
Anden gæld	69.933	119.650
Periodeafgrænsningsposter	0	6.898
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	175.930	309.568
Gældsforpligtelser i alt	1.599.647	3.312.836
Passiver i alt	4.870.712	6.770.911

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	2.780.834	112.000	2.972.834
Udloddet udbytte	0	0	-112.000	-112.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	111.941	117.500	229.441
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	2.892.775	117.500	3.090.275
Udloddet udbytte	0	0	-117.500	-117.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	-111.910	122.000	10.090
	80.000	2.780.865	122.000	2.982.865

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller 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.

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	77.682	56.826
Årets regulering af udskudt skat	-79.600	8.100
	-1.918	64.926
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober 2022	5.098.947	5.018.860
Tilgang i årets løb	0	80.087
Afgang i årets løb	-2.179.326	0
Kostpris 30. september 2023	2.919.621	5.098.947
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	1.671.913	1.634.814
Årets regulering til dagsværdi	32.850	37.099
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-394.541	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	1.310.222	1.671.913
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	4.229.843	6.770.860

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme, hvor den ene er solgt i indeværende regnskabsår. Investeringsejendommene er beliggende dels i Silkeborg inden for byskiltet og i udkanten af kommunen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende inden for byskiltet i Silkeborg er det forudsat at nuværende udlejningsprocent er på 6%.
- For boligjeendommen beliggende i Kjelleup i udkanten af Silkeborg kommune, er det forudsat at nuværende udlejningsprocent er på 7%.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.230 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med kr.350 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 334 t.kr.

4. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.443.035	3.119.442
Heraf forfalder inden for 1 år	-82.000	-133.000
	<u>1.361.035</u>	<u>2.986.442</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.022.000</u>	<u>2.439.500</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023		4.229.844
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-361.691</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.443 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 3.419 t.kr.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Magnus Just-Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Magnus Just-Olesen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 16:19:07

Underskrevet med MitID



Tom Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Østergaard

Revisor

ID: 12ac9d5f-4588-40fe-8a28-541702ee17e8

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 16:22:13

Underskrevet med MitID



Magnus Just-Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Magnus Just-Olesen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 21-03-2024 kl.: 11:57:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 54f1be0JZwnX251637570

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.