

3J Ejendomme ApS

Fasanvej 11, Rødding

7860 Spøttrup

CVR-nummer 30988981

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 10 / 1 ~~2018~~ 2019



Henrik Johnsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

3J Ejendomme ApS
Fasanvej 11, Rødding
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 30988981
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Henrik Johnsen

Pengeinstitut

Sparekassen Balling

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for 3J Ejendomme ApS.

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

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 12. oktober 2018

Direktionen:

Henrik Johnsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i 3J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3J 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 revisorerets 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.

Skive, 12. oktober 2018

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Lars Astrup

Registreret revisor

mne17073

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	360.102	389
1	Personaleomkostninger	-131.296	-131
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.260	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-15.180	-13
	Resultat før finansielle poster	204.365	245
2	Finansielle indtægter	3.930	10
3	Finansielle omkostninger	-64.948	-65
	Resultat før skat	143.347	190
4	Skat af årets resultat	-33.540	-42
	Årets resultat	109.807	148
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	275
	Overført resultat	109.807	-127
	Resultatdisponering i alt	109.807	148

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
5	Investeringsejendomme	5.262.000	5.262
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.936	45
	Materielle anlægsaktiver	5.294.936	5.307
	Anlægsaktiver i alt	5.294.936	5.307
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	79.754	217
	Udsudte skatteaktiver	4.500	16
	Andre tilgodehavender	0	1
	Tilgodehavender	84.254	234
	Likvide beholdninger	172.408	154
	Omsætningsaktiver i alt	256.662	387
	Aktiver i alt	5.551.598	5.694

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	870.674	761
	Foreslået udbytte	0	275
7	Egenkapital i alt	1.170.674	1.336
	Gæld til realkreditinstitutter	4.023.519	4.083
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	22.440	0
8	Langfristede gældsforpligtelser	4.045.959	4.083
	Gæld til realkreditinstitutter	45.000	45
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.086	159
	Gæld til tilknyttede virksomheder	112.879	72
	Kortfristede gældsforpligtelser	334.965	275
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	4.380.924	4.358
	Passiver i alt	5.551.598	5.694
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	129.600	130
	Øvrige personaleomkostninger	1.696	1
	Personaleomkostninger i alt	131.296	131
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.671	10
	Andre finansielle indtægter	259	0
	Finansielle indtægter i alt	3.930	10
3	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	2.279	0
	Andre finansielle omkostninger	62.669	65
	Finansielle omkostninger i alt	64.948	65
4	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	22.440	0
	Regulering af udskudt skat	11.100	42
	Skat af årets resultat i alt	33.540	42

	2017/18	2016/17
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	5.433.916	5.434
Tilgang i årets løb	9.260	0
Kostpris 30. september	<u>5.443.176</u>	<u>5.434</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	-171.916	-172
Årets dagsværdiregulering	-9.260	0
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>-181.176</u>	<u>-172</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>5.262.000</u>	<u>5.262</u>

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme beliggende i Ikast, Ramsing og Feldborg. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Årlig leje pr. kvadratmeter udgør 419-525 kr./m².
 Udlejningsgraden udgør 100 %
 Afkastkravet ligger i et interval mellem 6,2 % og 12,1 %.

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	74.316	61
Tilgang i årets løb	3.500	14
Kostpris 30. september	<u>77.816</u>	<u>74</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-29.700	-16
Årets af- og nedskrivninger	-15.180	-13
Afskrivninger 30. september	<u>-44.880</u>	<u>-30</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>32.936</u>	<u>45</u>

		2017/18	2016/17
Noter		DKK	1.000 DKK

7	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	300	761	275	1.336
	Udbetalt udbytte	0	0	-275	-275
	Årets resultat	0	110	0	110
	Egenkapital ultimo	300	871	0	1.171

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.286.000	3.374
--	-----------	-------

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet 2J Invest ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.150, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 5.262.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 15 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.