

Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2021/22

3J EJENDOMME ApS

Fasanvej 11 Rødding
7860 Spøttrup

CVR nr. 30988981

Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 29. marts 2023

Dirigent

Henrik Johnsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. oktober 2021 - 30. september 2022	11
Balance pr. 30. september 2022	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet:

3J EJENDOMME ApS
Fasanvej 11 Rødding
7860 Spøttrup

CVR-nr.:

30988981

Stiftelsesdato:

01.11.07

Hjemsted:

Skive Kommune

Regnskabsår:

1. oktober - 30. september

Direktion:

Henrik Johnsen

Revisor:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k1612

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for 3J EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, den 7. marts 2023

Direktion:

Henrik Johnsen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Spøttrup, den 29. marts 2023

Dirigent:

Henrik Johnsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i 3J EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3J EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. 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 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 7. marts 2023

Lars Astrup
Registreret revisor
mne17073

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til selskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

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 -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 0 år - restværdi: 10-15% af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

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

Investerings ejendomme 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 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balacedagen 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.

Årest dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Passiver

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	463.613	331.707
1. Lønninger	-132.198	-129.221
Andre udgifter til social sikring	-3.300	-3.909
Personaleomkostninger i alt	-135.498	-133.130
Afskrivninger	84.343	-86.572
Resultat før finansielle poster	412.458	112.005
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.921	11.816
Andre finansielle omkostninger	-120.210	-64.228
Resultat før skat	296.169	59.593
2. Skat af årets resultat	-65.932	-12.996
ÅRETS RESULTAT	230.237	46.597
RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	114.000	250.000
Overført resultat	-83.763	-203.403
Disponeret i alt	230.237	46.597

Balance pr. 30. september 2022

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	6.088.000	5.992.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.321	31.878
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.113.321</u>	<u>6.023.878</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.113.321</u>	<u>6.023.878</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	221.588	100.948
Andre tilgodehavender	4.600	0
Tilgodehavender i alt	<u>226.188</u>	<u>100.948</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	234.225	411.991
Likvide beholdninger i alt	<u>234.225</u>	<u>411.991</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>460.413</u>	<u>512.939</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.573.734</u>	<u>6.536.817</u>

Balance pr. 30. september 2022

Note	2022	2021
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.207.421	1.291.184
Foreslået udbytte	200.000	0
Egenkapital i alt	1.707.421	1.591.184
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	21.000	1.000
Hensatte forpligtelser i alt	21.000	1.000
GÆLDSFORPLIGTELSER		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.275.660	4.335.711
Gæld til pengeinstitut	145.372	155.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	126.730	109.794
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.547.762	4.600.899
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	71.769	74.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	197.882	235.188
Periodeafgrænsningsposter	12.900	18.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	297.551	343.734
Gældsforpligtelser i alt	4.845.313	4.944.633
PASSIVER I ALT	6.573.734	6.536.817

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6. Eventualforpligtelser

Noter

1. Lønninger

Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
	2022	2021

2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-45.932	-28.996
Regulering af udskudt skat	-20.000	16.000
	<u>-65.932</u>	<u>-12.996</u>

3. Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 6,2 - 12,1%.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- kr. 61.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	4.100.000	4.300.000
--------------------	-----------	-----------

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.088.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.350.000 med pant i investeringsejendomme.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.088.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2022 347 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

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.

Henrik Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johnsen

Dirigent

ID: ad9032a1-2a19-4665-9e12-52284fefcabe

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 12:34:09

Underskrevet med MitID



Henrik Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johnsen

Direktør

ID: ad9032a1-2a19-4665-9e12-52284fefcabe

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 12:34:09

Underskrevet med MitID



Lars Astrup

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Astrup

Revisor

ID: 13318228

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 10:09:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8ffe1ThXkg249712567

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.