

**3J Ejendomme ApS**

Fasanvej 11, Rødding

7860 Spøttrup

CVR-nummer 30988981

**Årsrapport**

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1/11 2021

Henrik Johnsen

Henrik Johnsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

3J Ejendomme ApS  
Fasanvej 11, Rødding  
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 30988981  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### 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 2020 - 30. september 2021 for 3J Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 8. oktober 2021

**Direktionen:**

Henrik Johnsen

*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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Skive 8. oktober 2021

### 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.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>331.708</b>	<b>472</b>
1	Personaleomkostninger	-133.131	-98
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-75.000	67
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-11.572	-11
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>112.005</b>	<b>431</b>
2	Finansielle indtægter	11.816	20
3	Finansielle omkostninger	-64.228	-71
	<b>Resultat før skat</b>	<b>59.593</b>	<b>380</b>
4	Skat af årets resultat	-12.996	-56
	<b>Årets resultat</b>	<b>46.597</b>	<b>324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	250.000	0
	Overført resultat	-203.403	324
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>46.597</b>	<b>324</b>

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
5	Investeringsjendomme	5.992.000	6.067
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.878	19
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.023.878</b>	<b>6.086</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.023.878</b>	<b>6.086</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.948	410
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>100.948</b>	<b>410</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>411.991</b>	<b>343</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>512.939</b>	<b>753</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.536.817</b>	<b>6.839</b>



Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
7	Virksomhedskapital	300.000	300
	Overført resultat	1.291.184	1.495
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.591.184</b>	<b>1.795</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.000	17
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.000</b>	<b>17</b>
	Ansvarlige lånekapital	80.798	78
	Gæld til realkreditinstitutter	4.335.711	4.399
	Kreditinstitutter	155.394	166
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	28.996	41
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.600.899</b>	<b>4.683</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	64.000	61
	Kreditinstitutter	10.846	10
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	223.800	234
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.766	26
	Anden gæld	4.322	14
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>343.734</b>	<b>344</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.944.633</b>	<b>5.028</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.536.817</b>	<b>6.839</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	300	1.495	0	1.795
Ekstraordinært udbytte	0	-250	0	-250
Udbetalt udbytte	0	0	-250	-250
Årets resultat	0	47	250	297
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300</b>	<b>1.291</b>	<b>0</b>	<b>1.591</b>

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	129.221 94
	Andre omkostninger til social sikring	2.025 1
	Øvrige personaleomkostninger	1.884 2
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>133.131 98</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	11.816 12
	Andre finansielle indtægter	0 8
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>11.816 20</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	0 0
	Andre finansielle omkostninger	64.228 71
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>64.228 71</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	28.996 41
	Regulering af udskudt skat	-16.000 15
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>12.996 56</b>
<b>5</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. oktober	5.963.691 5.849
	Tilgang i årets løb	0 115
	Kostpris 30. september	5.963.691 5.964
	Dagsværdiregulering 1. oktober	103.309 36
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-75.000 67
	Dagsværdireguleringer 30. september	28.309 103
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>5.992.000 6.067</b>

Noter	2020/21	2019/20	
	DKK	1.000 DKK	
<p>Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Ikast, Ramsing, Feldborg og Rødding. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>Årlig leje pr. kvadratmeter udgør 477-560 kr./m<sup>2</sup>.            Udlejningsgraden udgør 100 %            Afkastkravet ligger i et interval mellem 6,2 % og 12,1 %.</p>			
<b>6</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
	Kostpris 1. oktober	87.837	78
	Tilgang i årets løb	24.349	10
	Kostpris 30. september	112.186	88
	Af- og nedskrivninger 1. oktober	-68.736	-58
	Årets af- og nedskrivninger	-11.572	-11
	Afskrivninger 30. september	-80.308	-69
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>31.878</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	300.000	300
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>300</b>
<p>Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.</p>			
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.047.798	4.392
<b>9</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<p>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.</p>			

	2020/21	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**10      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.350, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 5.992.

## 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 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, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, 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 finansiel 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

---

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 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.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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.



## 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.