

# Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2022/23

### 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 30. april 2024

**Dirigent**

Henrik Johnsen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 - 30. september 2023	10
Balance pr. 30. september 2023	11
Noter	13

# 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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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.

Rødning, den 30. april 2024

**Direktion:**

Henrik Johnsen

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

Rødning, den 30. april 2024

**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 2022 - 30. september 2023 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 årsregnskabet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. 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 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 30. april 2024

Lars Astrup  
Registreret revisor  
mne17073

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022/23 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 5 år - restværdi: 0% 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.

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 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 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.

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.

### Passiver

#### 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.

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 2022 - 30. september 2023

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	394.801	463.613
2. Lønninger	-130.599	-132.198
Andre udgifter til social sikring	-4.930	-3.300
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-135.529</b>	<b>-135.498</b>
Afskrivninger	-53.671	-11.657
Andre driftsomkostninger	-127.589	96.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>78.012</b>	<b>412.458</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.769	3.921
Andre finansielle indtægter	61.397	0
Andre finansielle omkostninger	-81.333	-120.210
<b>Resultat før skat</b>	<b>66.845</b>	<b>296.169</b>
3. Skat af årets resultat	-16.072	-65.932
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>50.773</b>	<b>230.237</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	200.000
Ekstraordinær udbytte for regnskabsåret	0	114.000
Overført resultat	-199.227	-83.763
<b>Disponeret i alt</b>	<b>50.773</b>	<b>230.237</b>

## Balance pr. 30. september 2023

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
4. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	6.167.211	6.088.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	25.321
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.167.211</u>	<u>6.113.321</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.167.211</u>	<u>6.113.321</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	306.846	221.588
Udskudt skatteaktiv	17.000	0
Andre tilgodehavender	2.350	4.600
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>326.196</u>	<u>226.188</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	2.730	234.225
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>2.730</u>	<u>234.225</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>328.926</u>	<u>460.413</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>6.496.137</u></u>	<u><u>6.573.734</u></u>

## Balance pr. 30. september 2023

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.008.195	1.207.421
Foreslået udbytte	250.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.558.195</b>	<b>1.707.421</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	21.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>21.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.280.749	4.275.660
Gæld til pengeinstitut	0	145.372
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	137.330	126.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.418.079</b>	<b>4.547.762</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	73.642	71.769
Gæld til kreditinstitutter	72.305	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.000	12.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	99.728	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	218.188	197.882
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>519.863</b>	<b>297.551</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.937.942</b>	<b>4.845.313</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.496.137</b>	<b>6.573.734</b>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7. Eventualforpligtelser

## Noter

### 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m<sup>2</sup> ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med t. DKK. 393. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på t. DKK. 455.

### 2. Lønninger

Gennemsnitlig antal ansatte	1	1
	<b>2023</b>	<b>2022</b>

### 3. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-54.072	-45.932
Regulering af udskudt skat	38.000	-20.000
	<b>-16.072</b>	<b>-65.932</b>

### 4. 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.

Ejendommene er boligejendomme og der er anvendt følgende afkastkrav:

Ejendom i Ikast, 6,2%

Ejendom i Ramsing, 12,1%

Ejendomme i Feldborg og i Rødding, 11,0%

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m<sup>2</sup> ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med t. DKK. 393. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på t. DKK. 455.

Dagsværdi, ultimo	6.167.211
Ændring i dagsværdien - indregnet i resultatopgørelsen	-127.589

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	3.850.000	4.100.000
--------------------	-----------	-----------

## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.350.000 med pant i grunde og bygninger.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.167.

### 7. 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 2023 0 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

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 16:38:28

Underskrevet med MitID



## 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: 30-04-2024 kl.: 16:38:28

Underskrevet med MitID



## Lars Astrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Astrup

Revisor, godkendt

ID: 24a17fc3-2bdd-4b1c-afe1-9686e40ef7fd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:28:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: aec3abRyshM251747778

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](http://www.esignatur.dk).