


*J3 Ejendomme, Nørager ApS  
Solbakken 2  
9610 Nørager*

*CVR-nr: 34 59 94 91*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/2 2016

  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** J3 Ejendomme, Nørager ApS  
Solbakken 2  
9610 Nørager

CVR-nr.: 34 59 94 91  
Stiftet: 25. juni 2012  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jens Jacob Stegemann Jensen

**Pengeinstitut** Sydbank Hobro  
Adelgade 1  
9500 Hobro

**Revisor** Reg. Revisionsaktieselskab  
Lars Olsen A/S  
Lundvej 20  
8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for J3 Ejendomme, Nørager ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 15. februar 2016

### **Direktion**



Jens Jacob Stegemann Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af J3 Ejendomme, Nørager ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for J3 Ejendomme, Nørager ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

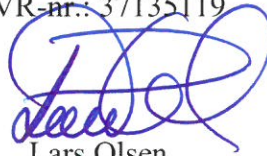
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 15. februar 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter i drift og udlejning af ejendomme til boligformål.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for J3 Ejendomme, Nørager ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendommene, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

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

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationseværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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.

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	247.612	254.163
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-52.859	-68.803
Andre eksterne omkostninger .....	-8.775	-8.425
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>185.978</b>	<b>176.935</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>185.978</b>	<b>176.935</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	22.037	-5.833
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>208.015</b>	<b>271.102</b>
Andre finansielle indtægter .....	529	1.159
Andre finansielle omkostninger .....	-33.778	-37.438
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>174.766</b>	<b>234.823</b>
1 Skat af årets resultat .....	-36.910	-57.175
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>137.856</b>	<b>177.648</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	137.856	177.648
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>137.856</b>	<b>177.648</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme .....	2.500.000	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....	1.426	4.512
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.426</b>	<b>4.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>107.147</b>	<b>137.176</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>108.573</b>	<b>141.688</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.608.573</b>	<b>2.641.688</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overkurs ved emission .....	658.497	658.497
Overført resultat.....	493.499	355.643
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.231.996</b>	<b>1.094.140</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	36.595	39.785
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>36.595</b>	<b>39.785</b>
Prioritetsgæld.....	1.048.580	1.214.070
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.048.580</b>	<b>1.214.070</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	140.000	135.600
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	32.000	45.700
Selskabsskat.....	40.100	32.000
Anden gæld.....	79.302	73.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	6.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>291.402</b>	<b>293.693</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.339.982</b>	<b>1.507.763</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.608.573</b>	<b>2.641.688</b>

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2015	2014	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat .....	40.100	32.000	
Regulering af udskudt skat .....	-3.190	25.175	
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>36.910</b>	<b>57.175</b>	
		Investerings- ejendomme	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....		2.400.000	
Kostpris 31. december 2015 .....		2.400.000	
Opskrivninger, primo.....		100.000	
Opskrivninger 31. december 2015.....		100.000	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.500.000</b>	
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overkurs ved emission .....	658.497	0	658.497
Overført resultat.....	355.643	137.856	493.499
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1.094.140</b>	<b>137.856</b>	<b>1.231.996</b>

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.238.205	1.188.580	140.000	-505.400
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>1.238.205</u></b>	<b><u>1.188.580</u></b>	<b><u>140.000</u></b>	<b><u>-505.400</u></b>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.238.205 (restgæld), er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.500.000.