

*J3 Ejendomme, Nørager ApS  
Solbakken 2  
9610 Nørager*

*CVR-nr: 34 59 94 91*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/5 2019

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                               | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Noter .....   | 13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | J3 Ejendomme, Nørager ApS<br>Solbakken 2<br>9610 Nørager                                |
|                      | CVR-nr.: 34 59 94 91<br>Stiftet: 25. juni 2012<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Jens Jacob Stegemann Jensen   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Viborg<br>Toldboden 3, st. D<br>8800 Viborg                                   |
| <b>Revisor</b>       | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg               |
| <b>Ejerforhold</b>   | J3 HOLDING ApS, Solbakken 2, 9610 Nørager   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for J3 Ejendomme, Nørager ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 3/5 2019

### **Direktion**

Jens Jacob Stegemann Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i J3 Ejendomme, Nørager ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J3 Ejendomme, Nørager ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 3/5 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendomme til boligformål.

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

Selskabets indtjening i 2018 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 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen 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.

### **Skat**

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**

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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 aconto skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....                              | 247.200        | 247.000        |
| Investeringsejendommens driftsomkostninger .....                          | -40.151        | -37.841        |
| Andre eksterne omkostninger .....   | -9.375         | -9.438         |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....   | <b>197.674</b> | <b>199.721</b> |
| Andre finansielle indtægter .....   | 0              | 2.017          |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....            | 2.736          | 0              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... | -4.051         | -3.028         |
| Andre finansielle omkostninger .....                                      | -23.108        | -29.025        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>173.251</b> | <b>169.685</b> |
| Skat af årets resultat .....  | -38.178        | -37.695        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>135.073</b> | <b>131.990</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |                |                |
| Overført resultat .....   | 135.073        | 131.990        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>135.073</b> | <b>131.990</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
 AKTIVER

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| 1 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> |
| <br>   |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 70.122           | 67.386           |
| Andre tilgodehavender .....                        | 6.105            | 5.376            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                       | <b>76.227</b>    | <b>72.762</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                  | <b>91.350</b>    | <b>73.185</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                     | <b>167.577</b>   | <b>145.947</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                               | <b>2.667.577</b> | <b>2.645.947</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat.....                                     | 1.494.231        | 1.359.158        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>1.574.231</b> | <b>1.439.158</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 39.202           | 38.333           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>39.202</b>    | <b>38.333</b>    |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....  | 655.324          | 802.324          |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>655.324</b>   | <b>802.324</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 150.000          | 150.000          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                    | 136.105          | 95.228           |
| Selskabsskat.....  | 37.309           | 36.826           |
| Anden gæld.....  | 75.406           | 84.078           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>398.820</b>   | <b>366.132</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>1.054.144</b> | <b>1.168.456</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>2.667.577</b> | <b>2.645.947</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                  |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                  |                  |

## NOTER

**1 Materielle anlægsaktiver**

|   |                  |
|---|------------------|
| Kostpris, primo .....                       | 2.400.000        |
| Kostpris 31. december 2018 .....            | 2.400.000        |
| Opskrivninger, primo.....                   | 100.000          |
| Opskrivninger 31. december 2018.....        | 100.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>2.500.000</b> |

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme i Jylland. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på fremtidige nettopengestrømme på hver enkelte ejendom. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkrav foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Investeringsejendommene består dels af to ejendomme i Nørager. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 37 tkr. for den ene ejendom, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger på 15 tkr og for den anden ejendom 79 tkr., der bygger på årlige driftsomkostninger på 18 tkr. Afkastkravet for boligejendommene udgør 9%.

Investeringsejendommene består desuden af en ejendom i Hobro. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 81 tkr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger på 18 tkr. Afkastkravet for boligejendommen udgør 6,75%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

|   | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                               | 952.324             | 805.324              | 150.000              | 185.000                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b> | <b>952.324</b>      | <b>805.324</b>       | <b>150.000</b>       | <b>185.000</b>         |

NOTER

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 805.324, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.500.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Jacob Stegemann Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-950934623000

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-05-03 11:21:31Z

NEM ID 

## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-05-03 12:31:16Z

NEM ID 

## Jens Jacob Stegemann Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-950934623000

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-05-03 14:14:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y122F-KL0LO-Z8L6G-0XW6E-C4MNH-ST0AH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>