

## 2J Ejendomme ApS

Jyllandsgade 21, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 36 39 96 78

## Årsrapport for 2021

7. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

---

Jesper Sandfeld Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for 2J Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 17. juni 2022

### Direktionen

Jesper Sandfeld Mortensen

Jonas Sandfeld Mortensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i 2J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2J Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

Herning, den 17. juni 2022

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Lars Brændgaard, MNE-nr. 30207

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

2J Ejendomme ApS  
Jyllandsgade 21  
7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 36 39 96 78  
Stiftet: 7. oktober 2014  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Jesper Sandfeld Mortensen  
Jonas Sandfeld Mortensen

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed indenfor ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>164.274</b>	<b>221.961</b>
Personaleomkostninger	1	0	-75.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>164.274</b>	<b>146.961</b>
Andre finansielle omkostninger		-87.411	-80.757
<b>Resultat før skat</b>		<b>76.863</b>	<b>66.204</b>
Skat af årets resultat	2	-16.965	-14.643
<b>Årets resultat</b>		<b>59.898</b>	<b>51.561</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		59.898	51.561
		<b>59.898</b>	<b>51.561</b>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		5.549.696	5.472.095
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.549.696</b>	<b>5.472.095</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.549.696</b>	<b>5.472.095</b>
Andre tilgodehavender		18.754	14.026
Periodeafgrænsningsposter		9.600	9.643
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.354</b>	<b>23.669</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.777</b>	<b>107.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>60.131</b>	<b>130.903</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.609.827</b>	<b>5.602.998</b>

**Passiver**

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		430.702	370.804
<b>Egenkapital</b>		<b>480.702</b>	<b>420.804</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	3.535	3.664
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.535</b>	<b>3.664</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.843.085	2.971.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.843.085</b>	<b>2.971.690</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		131.687	133.731
Selskabsskat		7.094	4.942
Anden gæld		2.143.724	2.068.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.282.505</b>	<b>2.206.840</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.125.590</b>	<b>5.178.530</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.609.827</b>	<b>5.602.998</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		



**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	370.804	420.804
Årets resultat	<u>0</u>	<u>59.898</u>	<u>59.898</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>430.702</u></u>	<u><u>480.702</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	75.000
	<u>0</u>	<u>75.000</u>
	<u>0</u>	<u>1</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget		
	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.094	14.942
Regulering af udskudt skat	-129	-299
	<u>16.965</u>	<u>14.643</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>5.549.696</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>0</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår gældsforpligtelser.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 2.410.686 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.047.298, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.549.696.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 358.482, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for 2J Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2015 - 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af et skøn.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	4,5 - 5 %
-------------------	-----------

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Udlejningsejendom	0,50%	(549)
Udlejningsejendom	-0,50%	687

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# PENNEO

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

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

## Jonas Sandfeld Mortensen

Direktør

Serienummer: f985deb4-5221-4fc2-b1c9-18e412d95485

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-19 12:54:41 UTC



## Jesper Sandfeld Mortensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-796064868560

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-20 11:15:51 UTC



## Lars Brændgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:97550884

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-20 11:19:24 UTC



## Jesper Sandfeld Mortensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-796064868560

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-24 08:10:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7J8GG-GY57P-OU5VE-35J58-C6CYD-Y5U50

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>