

## **4J Ejendomme ApS**

**Fasanvej 11, Rødding**

**7860 Spøttrup**

**CVR-nummer 36495545**

## **Årsrapport**

**20. januar 2015 - 30. september 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/11 2015



Henrik Johnsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

4J Ejendomme ApS  
Fasanvej 11, Rødding  
7860 Spøttrup

Telefon: 2028 9679  
Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 36495545  
Regnskabsperiode: 20. januar 2015 - 30. september 2015

### Direktion

Henrik Johnsen

### Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:  
Krejbjerg Tømrerfirma A/S  
Fasanvej 11  
7860 Spøttrup

### Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 20. januar 2015 - 30. september 2015 for 4J 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 ret-

Spøttrup, 29. oktober 2015

**Direktionen:**

*Henrik Johnsen*  
Henrik Johnsen

visende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar 2015 - 30. september 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i 4J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 4J Ejendomme ApS for regnskabsåret 20. januar 2015 - 30. september 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etik-

ske 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, 29. oktober 2015

**Dansk Revision Skive**  
Registreret revisionsaktieselskab

Lars Astrup  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### 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

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### 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 sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virk-

## Anvendt regnskabspraksis

---

somheder med skattemæssigt underskud sambe-  
skatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet  
anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsæt-  
telse af investeringsejendommens dagsværdi. I dis-  
konteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtæg-  
terne med fradrag af alle omkostninger der kan  
henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder  
også en andel af fælles administrationsomkostnin-  
ger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 7,5-12 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultat-  
opgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte  
ejendommers drift - med undtagelse af omkostnin-  
ger ved ejendommens administration - er vist i re-  
sultatopgørelsen og indgår i ejendommens drifts-  
resultat.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle  
som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for in-  
dikationer på værdiforringelse, ud over det som ud-  
trykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, fo-  
retages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv hen-  
holdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskriv-  
ning til genindvindingsværdien, såfremt denne er la-  
vere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste  
værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalvær-  
dien opgøres som nutidsværdien af de forventede

nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller ak-  
tivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret  
kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.  
Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegå-  
else af forventede tab efter en vurdering af de en-  
kelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable  
værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiænd-  
ringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er ind-  
regnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering ind-  
regnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kost-  
pris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende ak-  
tuel skat måles i balancen som beregnet skat af  
årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af  
tidligere års skattepligtige indkomster samt for be-  
talte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede  
gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-  
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og  
forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de  
skatteregler og skattesatser, der med balancede-  
gens lovgivning vil være gældende, når den ud-  
skudte skat forventes udløst som aktuel skat. Æn-  
dring i udskudt skat som følge af ændringer i skatte-  
satser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK
	<b>Perioden 20. januar - 30. september</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-154</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	127.200
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>127.046</b>
	Finansielle omkostninger	-28.213
	<b>Resultat før skat</b>	<b>98.832</b>
1	Skat af årets resultat	-22.020
	<b>Årets resultat</b>	<b>76.812</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	76.812
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>76.812</b>



Note	Balance	2015 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>	
	Investeringsejendomme	1.370.940
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.370.940</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.370.940</b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	6.580
	Andre tilgodehavender	11.263
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.843</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.843</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.388.783</b>

Note	Balance	2015 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>	
	Virksomhedskapital	100.000
	Overført resultat	76.812
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>176.812</b>
	Hensættelser til udskudt skat	28.600
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>28.600</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	468.055
	Kreditinstitutter	447.165
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>915.219</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	13.000
	Kreditinstitutter	127.185
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.221
	Gæld til tilknyttede virksomheder	68.745
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>268.151</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.211.971</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.388.783</b>
4	Hovedaktivitet	
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

**Noter**

DKK

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-6.580
Regulering af udskudt skat	28.600
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>22.020</b>

**2 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	100	0	100
Årets resultat	0	77	77
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>177</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	901.000
--	---------

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme og investeringer i øvrigt efter ledelsens skøn.

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Krejbjerg Tømrerfirma A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**6 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 2015 udgør TDKK 1.371.