

**4J Ejendomme ApS**

**Fasanvej 11, Rødding**

**7860 Spøttrup**

**CVR-nummer 36495545**

**Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10/11 2019



Henrik Johnsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

4J Ejendomme ApS  
Fasanvej 11, Rødding  
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 36495545  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Direktion

Henrik Johnsen

### Pengeinstitut

Salling Bank

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 22. november 2019

**Direktionen:**

  
Henrik Johnsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i 4J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 4J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 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, 22. november 2019

**Dansk Revision Skive**

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Lars Astrup

Registreret revisor

mne17073

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af ejendomme og investeringer i øvrigt efter ledelsens skøn.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>759.410</b>	<b>697</b>
1	Personaleomkostninger	-200.934	-200
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-74.025	611
	Andre driftsomkostninger	0	-178
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>484.451</b>	<b>930</b>
2	Finansielle indtægter	2.387	4
3	Finansielle omkostninger	-277.591	-221
	<b>Resultat før skat</b>	<b>209.247</b>	<b>714</b>
4	Skat af årets resultat	-43.344	-49
	<b>Årets resultat</b>	<b>165.903</b>	<b>664</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	108.000	0
	Overført resultat	57.903	664
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>165.903</b>	<b>664</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
5	Investeringsejendomme	10.444.000	10.428
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.444.000</b>	<b>10.428</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.444.000</b>	<b>10.428</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	131.987	113
	Andre tilgodehavender	5.761	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>137.747</b>	<b>114</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>61.541</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>199.288</b>	<b>114</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.643.288</b>	<b>10.542</b>



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overført resultat	1.435.415	1.378
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.535.415</b>	<b>1.478</b>
	Hensættelser til udskudt skat	159.000	174
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>159.000</b>	<b>174</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.242.641	6.523
	Kreditinstitutter	1.223.855	757
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	58.344	54
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.524.841</b>	<b>7.335</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	304.000	303
	Kreditinstitutter	62.000	295
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	295.601	276
	Gæld til tilknyttede virksomheder	698.099	627
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	54.120	45
	Anden gæld	10.213	10
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.424.032</b>	<b>1.555</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.107.873</b>	<b>9.064</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.643.288</b>	<b>10.542</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	193.264	193
	Andre omkostninger til social sikring	7.077	6
	Øvrige personaleomkostninger	593	1
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>200.934</b>	<b>200</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.387	2
	Andre finansielle indtægter	0	2
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.387</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	27.019	18
	Andre finansielle omkostninger	250.571	203
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>277.591</b>	<b>221</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	58.344	54
	Regulering af udskudt skat	-15.000	-6
	Regulering af tidl. års skat	0	1
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>43.344</b>	<b>49</b>

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	9.622.040	7.660
Tilgang i årets løb	90.025	2.450
Afgang i årets løb	0	-488
Kostpris 30. september	<u>9.712.065</u>	<u>9.622</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	805.960	133
Årets dagsværdiregulering	-74.025	673
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>731.935</u>	<u>806</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>10.444.000</u></b>	<b><u>10.428</u></b>

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Midtjylland. Ejendommene er hovedsageligt fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Årlig leje pr. kvadratmeter udgør 232-690 kr./m<sup>2</sup>.

Udlejningsgraden udgør 100 %.

Afkastkrav ligger i et interval på 6,2-9 %

6 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	100	1.378	1.478
Ekstraordinært udbytte	0	-108	-108
Årets resultat	0	166	166
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1.435</u></b>	<b><u>1.535</u></b>

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

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.136.000	6.050
--	-----------	-------

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

---

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Krejbjerg Tømrerfirma A/S' banklån.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet 2J Invest ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.775, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 10.444.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### 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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen 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.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.