

**4J Ejendomme ApS**

**Fasanvej 11, Rødding**

**7860 Spøttrup**

**CVR-nummer 36495545**

**Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 10 / 1 2018-2019



Henrik Johnsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Seleksopslysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	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 2017 - 30. september 2018

### 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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 15. oktober 2018

**Direktionen:**

Henrik Johnsen

*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 2017 - 30. september 2018 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, 15. oktober 2018

### 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	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>697.453</b>	<b>536</b>
1	Personaleomkostninger	-200.015	-124
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	611.240	138
	Andre driftsomkostninger	-178.480	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>930.198</b>	<b>550</b>
2	Finansielle indtægter	4.379	4
3	Finansielle omkostninger	-221.013	-176
	<b>Resultat før skat</b>	<b>713.564</b>	<b>378</b>
4	Skat af årets resultat	-49.078	-83
	<b>Årets resultat</b>	<b>664.486</b>	<b>295</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	600
	Overført resultat	664.486	-305
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>664.486</b>	<b>295</b>

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
5	Investeringsejendomme	10.428.000	7.793
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.428.000</b>	<b>7.793</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.428.000</b>	<b>7.793</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	112.879	176
	Andre tilgodehavender	626	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>113.505</b>	<b>183</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>113.505</b>	<b>183</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.541.505</b>	<b>7.976</b>



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overført resultat	1.377.512	713
	Foreslået udbytte	0	600
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.477.512</b>	<b>1.413</b>
	Hensættelser til udskudt skat	174.000	38
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>174.000</b>	<b>38</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.523.360	5.310
	Kreditinstitutter	757.242	508
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	54.120	45
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.334.723</b>	<b>5.863</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	303.000	154
	Kreditinstitutter	294.657	204
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	276.498	259
	Gæld til tilknyttede virksomheder	626.574	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	44.506	29
	Anden gæld	10.036	17
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.555.270</b>	<b>662</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.063.993</b>	<b>6.563</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.541.505</b>	<b>7.976</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	193.264 118
	Andre omkostninger til social sikring	5.961 5
	Øvrige personaleomkostninger	790 1
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>200.015 124</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1 1
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.279 4
	Andre finansielle indtægter	2.100 0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.379 4</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	17.597 2
	Andre finansielle omkostninger	203.416 174
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>221.013 176</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	54.120 45
	Regulering af udskudt skat	-6.000 38
	Regulering af tidl. års skat	958 0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>49.078 83</b>

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	7.659.780	7.404
Tilgang i årets løb	2.449.760	255
Afgang i årets løb	-487.500	0
Kostpris 30. september	<u>9.622.040</u>	<u>7.660</u>
Dagsværdiregulering 1. oktober	133.220	-4
Årets dagsværdiregulering	672.740	138
Dagsværdireguleringer 30. september	<u>805.960</u>	<u>133</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>10.428.000</u></b>	<b><u>7.793</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 232-679 kr./m<sup>2</sup>.

Udlejningsgraden udgør 100 %.

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

6 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi- tal	resultat	udbytte	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	100	713	600	1.413
Udbetalt udbytte	0	0	-600	-600
Årets resultat	0	664	0	664
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1.378</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.478</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	6.050.000	4.826
--	-----------	-------

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

---

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Krejbjerg Tømrerfirma A/S' banklån, som pr. 30/09-2018 lyder på TDK 1.086.

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 2.275, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 10.428.

## 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 markedsforskel 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.

### 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

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### 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 gælds metode 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.