

Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2022/23

4J EJENDOMME ApS

Fasanvej 11
7860 Spøttrup

CVR nr. 36495545

Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 30. april 2024

Dirigent

Henrik Johnsen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | 10 |
| Balance pr. 30. september 2023 | 11 |
| Noter | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet:

4J EJENDOMME ApS
Fasanvej 11
7860 Spøttrup

CVR-nr.:

36495545

Stiftelsesdato:

20.01.15

Hjemsted:

Skive Kommune

Regnskabsår:

1. oktober - 30. september

Direktion:

Henrik Johnsen

Revisor:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k1580

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for 4J EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 30. april 2024

Direktion:

Henrik Johnsen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Rødning, den 30. april 2024

Dirigent:

Henrik Johnsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i 4J EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 4J EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 30. april 2024

Lars Astrup
Registreret revisor
mne17073

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har været investering og udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

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

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til selskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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.

Årest dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Selskabsskat

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Passiver Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

| Note | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 615.550 | 1.192.093 |
| 2. Lønninger | -66.507 | -66.573 |
| Andre udgifter til social sikring | -108 | -46 |
| Personaleomkostninger i alt | -66.615 | -66.619 |
| Afskrivninger | 63.000 | -331.163 |
| Resultat før finansielle poster | 611.935 | 794.311 |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 9.627 | 9.668 |
| Andre finansielle indtægter | 61.535 | 258.192 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -20.745 | -28.441 |
| Andre finansielle omkostninger | -353.432 | -226.882 |
| Resultat før skat | 308.920 | 806.848 |
| 3. Skat af årets resultat | -87.028 | -152.811 |
| ÅRETS RESULTAT | 221.892 | 654.037 |
| RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 260.000 | 0 |
| Overført resultat | -38.108 | 654.037 |
| Disponeret i alt | 221.892 | 654.037 |

Balance pr. 30. september 2023

| Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------------------|--------------------------|
| AKTIVER | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| 4. Investeringsejendomme | 9.486.000 | 9.344.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.486.000</u> | <u>9.344.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>9.486.000</u> | <u>9.344.000</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 260.809 | 252.234 |
| Andre tilgodehavender | 4.531 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>265.340</u> | <u>252.234</u> |
| Likvide beholdninger | | |
| Likvide beholdninger | 108 | 1.100.093 |
| Likvide beholdninger i alt | <u>108</u> | <u>1.100.093</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>265.448</u> | <u>1.352.327</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>9.751.448</u></u> | <u><u>10.696.327</u></u> |

Balance pr. 30. september 2023

| Note | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| PASSIVER | | |
| EGENKAPITAL | | |
| Selskabskapital | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | 2.292.441 | 2.330.549 |
| Foreslået udbytte | 260.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 2.652.441 | 2.430.549 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 108.800 | 68.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 108.800 | 68.000 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.334.546 | 5.171.023 |
| Gæld til pengeinstitut | 0 | 1.179.724 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 46.228 | 202.811 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.380.774 | 6.553.558 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 203.000 | 386.000 |
| Gæld til kreditinstitutter | 356.092 | 185.896 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 26.701 | 49.306 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 94.000 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 490.128 | 684.383 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 439.512 | 323.635 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.609.433 | 1.644.220 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.990.207 | 8.197.778 |
| PASSIVER I ALT | 9.751.448 | 10.696.327 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7. Eventualforpligtelser

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med t. DKK. 588. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på t. DKK. 671.

2. Lønninger

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 | 1 |
| | 2023 | 2022 |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| Aktuel skat | -46.228 | -210.811 |
| Regulering af udskudt skat | -40.800 | 58.000 |
| | -87.028 | -152.811 |

4. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ejendommene er primært boligejendomme og der er anvendt følgende afkastkrav:

Blandet bolig/erhvervs ejendom i Ikast, 6,2%

Boligejendomme i Balling, Rødding og Oddense, 9,0%

Boligejendom i Skive 7,2%

Grund i Rødding 10,0%

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoint vil ejendommens dagsværdi falde med t. DKK. 588. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien på t. DKK. 671.

| | |
|--|-----------|
| Dagsværdi, ultimo | 9.486.000 |
| Ændring i dagsværdien - indregnet i resultatopgørelsen | 63.000 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--------------------|-----------|-----------|
| Forfald efter 5 år | 4.576.300 | 4.900.000 |
|--------------------|-----------|-----------|

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.375.000 med pant i investeringsejendomme.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 9.486.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2023 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Sparekassen Danmarks samlede mellemværende med Krejbjerg Tømrerfirma A/S, 2j Invest ApS og 3J Ejendomme ApS.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johnsen

Direktør

ID: ad9032a1-2a19-4665-9e12-52284fefcabe

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 16:38:28

Underskrevet med MitID



Henrik Johnsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Johnsen

Dirigent

ID: ad9032a1-2a19-4665-9e12-52284fefcabe

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 16:38:28

Underskrevet med MitID



Lars Astrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Astrup

Revisor, godkendt

ID: 24a17fc3-2bdd-4b1c-afe1-9686e40ef7fd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 14:28:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1c79adqTHrZ251747778

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.