

Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2023/24

3J EJENDOMME ApS

Fasanvej 11 Rødding
7860 Spøttrup

CVR nr. 30988981

Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 7. april 2025

Dirigent

Henrik Johnsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. oktober 2023 - 30. september 2024	10
Balance pr. 30. september 2024	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:

3J EJENDOMME ApS
Fasanvej 11 Rødding
7860 Spøttrup

CVR-nr.:

30988981

Stiftelsesdato:

01.11.07

Hjemsted:

Skive Kommune

Regnskabsår:

1. oktober - 30. september

Direktion:

Henrik Johnsen

Revisor:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k1612

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for 3J 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 7. april 2025

Direktion:

Henrik Johnsen

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

Rødning, den 7. april 2025

Dirigent:

Henrik Johnsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i 3J EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 3J EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 revisorers 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 7. april 2025

Lars Astrup
Registreret revisor
mne17073

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for klasse C.

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

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom eller samlet i kategorier af investeringsejendomme med fælles karakteristika til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Passiver

Udbytte

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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 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 2023 - 30. september 2024

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	452.605	267.212
2. Lønninger	-130.699	-130.599
Andre udgifter til social sikring	-4.105	-4.930
Personaleomkostninger i alt	-134.804	-135.529
Afskrivninger	0	-53.671
Resultat før finansielle poster	317.801	78.012
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.117	8.769
Andre finansielle indtægter	0	61.397
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.685	0
Andre finansielle omkostninger	-218.987	-81.333
Resultat før skat	104.246	66.845
3. Skat af årets resultat	-48.522	-16.072
ÅRETS RESULTAT	55.724	50.773
RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overført resultat	55.724	-199.227
Disponeret i alt	55.724	50.773

Balance pr. 30. september 2024

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	6.164.912	6.167.211
Materielle anlægsaktiver i alt	6.164.912	6.167.211
 Anlægsaktiver i alt	 6.164.912	 6.167.211
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	59.109	306.846
Udskudt skatteaktiv	0	17.000
Andre tilgodehavender	0	2.350
Tilgodehavender i alt	59.109	326.196
 Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	0	2.730
Likvide beholdninger i alt	0	2.730
 Omsætningsaktiver i alt	 59.109	 328.926
 AKTIVER I ALT	 6.224.021	 6.496.137

Balance pr. 30. september 2024

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.063.918	1.008.195
Foreslået udbytte	0	250.000
Egenkapital i alt	1.363.918	1.558.195
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	900	0
Hensatte forpligtelser i alt	900	0
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.166.724	4.280.749
5. Ansvarlig lånekapital	85.790	83.258
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	25.291	54.072
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.277.805	4.418.079
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	115.367	73.642
Gæld til kreditinstitutter	182.862	72.305
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.100	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.503	32.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	99.728
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	203.566	218.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	581.398	519.863
Gældsforpligtelser i alt	4.859.203	4.937.942
PASSIVER I ALT	6.224.021	6.496.137

- 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7. Eventualforpligtelser

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

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.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdien, hvor ejendommenes værdi ved et afkastkrav på +0,5% falde med t.kr. 395 og modsætningsvis ved et afkastkrav på -0,5% stige værdien med t.kr. 457.

2. Lønninger

Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
	2024	2023

3. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-25.291	-54.072
Regulering af skat fra tidligere år	-5.331	0
Regulering af udskudt skat	-17.900	38.000
	-48.522	-16.072

4. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	3.720.000	3.850.00
--------------------	-----------	----------

5. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital træder i relation til hæftelse tilbage for alle eksterne kreditorer.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.350.000 med pant i grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.165.

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. 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 alt mellemværende Sparekassen Danmark har med 2J Invest ApS, Krejbjerg Tømrerfirma A/S og 4J 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.

Henrik Johnsen

Navn returneret af MitId: Henrik Johnsen

Dirigent og Direktør

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

IP-adresse: 87.56.48.61:34367

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 08-04-2025 15:56:50 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Lars Astrup

Navn returneret af MitId: Lars Astrup

Godkendt revisor

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

IP-adresse: 95.138.220.21:43723

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 08-04-2025 14:49:06 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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.