J3 Ejendomme, Nørager ApS
Solbakken 2
9610 Nørager

CVR-nummer: 34 59 94 91

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2024

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/3 2025

_____
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	J3 Ejendomme, Nørager ApS Solbakken 2 9610 Nørager	
	CVR-nr.:	34 59 94 91
	Stiftet:	25. juni 2012
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Jacob Stegemann Jensen	
Pengeinstitut	Spar Nord Viborg Toldboden 3, st. D 8800 Viborg	
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg	
Ejerforhold	J3 HOLDING ApS Solbakken 2 9610 Nørager	

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for J3 Ejendomme, Nørager ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørager, den 20/3 2025

Direktion

Jens Jacob Stegemann Jensen

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i J3 Ejendomme, Nørager ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for J3 Ejendomme, Nørager ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 20/3 2025

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendomme til boligformål.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets indtjening i 2024 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for J3 Ejendomme, Nørager ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter vedrørende perngeinstitut og renteindtægter- og omkostninger vedrørende mellemregninger.

Skat af årets resultat
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

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat
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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
BRUTTORESULTAT	**179.832**	**178.633**
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**179.832**	**178.633**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.287	5.733
DRIFTSRESULTAT	**154.545**	**184.366**
Andre finansielle indtægter	1.771	492
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	355	317
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.507	-3.856
RESULTAT FØR SKAT	**154.164**	**181.319**
Skat af årets resultat	-33.916	-39.890
ÅRETS RESULTAT	**120.248**	**141.429**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	120.248	141.429
DISPONERET I ALT	**120.248**	**141.429**

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

		2024	2023
1	Investeringsejendomme	2.295.676	2.320.963
	Materielle anlægsaktiver	**2.295.676**	**2.320.963**
	ANLÆGSAKTIVER	**2.295.676**	**2.320.963**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.064	4.709
	Andre tilgodehavender	3.960	3.476
	Udskudt skatteaktiv	22.951	17.388
	Periodeafgrænsningsposter	16.694	19.338
	Tilgodehavender	**48.669**	**44.911**
	Likvide beholdninger	**754.925**	**658.023**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**803.594**	**702.934**
	AKTIVER	**3.099.270**	**3.023.897**

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.860.075	2.739.827
EGENKAPITAL	**2.940.075**	**2.819.827**
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.179	90.043
Selskabsskat	39.479	38.629
Anden gæld	84.537	75.398
Kortfristede gældsforpligtelser	**159.195**	**204.070**
GÆLDSFORPLIGTELSER	**159.195**	**204.070**
PASSIVER	**3.099.270**	**3.023.897**

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

NOTER

		Investerings-ejendomme
1	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	2.400.000
	Kostpris 31. december 2024	2.400.000
	Af-/nedskrivninger, primo	-79.037
	Årets af-/nedskrivninger	-25.287
	Af-/nedskrivninger 31. december 2024	-104.324
	Materielle anlægsaktiver i alt	**2.295.676**

Dagsværdi 31. december 2024, boliglejemål kr. 2.295.676.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -25.287.

Investeringsejendomme består af 3-antal udlejningsejendomme i to i Nørager og én i Hobro. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Nørager udgør 8%
Afkastkravet for selskabets boligejendomme i Hobro udgør 8%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed eller afgivet pant i selskabets aktiver.

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Jacob Stegemann Jensen
Direktør
Serienummer: 8186c527-b3fd-452d-be83-f8ec32dfe074
IP: 86.52.xxx.xxx
2025-03-21 04:08:51 UTC

Lars Olsen
Registreret revisor
På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S
Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168
IP: 95.138.xxx.xxx
2025-03-21 05:50:05 UTC

Jens Jacob Stegemann Jensen
Dirigent
Serienummer: 8186c527-b3fd-452d-be83-f8ec32dfe074
IP: 86.52.xxx.xxx
2025-03-22 09:12:30 UTC

Penneo dokumentnøgle: MEAQL-8K28T-F2UNJ-WV7V0-G6C5D-EYVLI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter