Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2023/24

4J EJENDOMME ApS
Fasanvej 11
7860 Spøttrup

CVR nr. 36495545

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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.

Rødding, 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.

Rødding, den 7. april 2025

Dirigent:

Henrik Johnsen

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i 4J EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 4J 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

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktivitet har været investering og udlejning af ejendomme.

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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.

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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

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 gældsmetode 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.

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Resultatopgørelse for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	458.350	678.550
2.	Lønninger	-65.114	-66.507
	Andre udgifter til social sikring	-1.292	-108
	Personaleomkostninger i alt	**-66.406**	**-66.615**
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.627
	Andre finansielle indtægter	0	61.535
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-16.111	-20.745
	Andre finansielle omkostninger	-410.358	-353.432
	Resultat før skat	**-34.525**	**308.920**
3.	Skat af årets resultat	18.971	-87.028
	ÅRETS RESULTAT	**-15.554**	**221.892**
	RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	260.000
	Overført resultat	-15.554	-38.108
	Disponeret i alt	**-15.554**	**221.892**

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Balance pr. 30. september 2024

Note		2024	2023
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
4.	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	9.645.000	9.486.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**9.645.000**	**9.486.000**
	Anlægsaktiver i alt	**9.645.000**	**9.486.000**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	260.809
	Andre tilgodehavender	0	4.531
	Tilgodehavender i alt	**0**	**265.340**
	Likvide beholdninger		
	Likvide beholdninger	0	108
	Likvide beholdninger i alt	**0**	**108**
	Omsætningsaktiver i alt	**0**	**265.448**
	AKTIVER I ALT	**9.645.000**	**9.751.448**

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Balance pr. 30. september 2024

Note		2024	2023
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	2.276.886	2.292.441
	Foreslået udbytte	0	260.000
	Egenkapital i alt	**2.376.886**	**2.652.441**
	HENSATTE FORPLIGTELSER		
	Hensættelser til udskudt skat	80.200	108.800
	Hensatte forpligtelser i alt	**80.200**	**108.800**
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
5.	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.383.487	5.334.546
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9.629	46.228
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5.393.116**	**5.380.774**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	229.600	203.000
	Gæld til kreditinstitutter	378.493	356.092
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.699	26.701
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	204.176	94.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	445.065	490.128
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	490.765	439.512
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.794.798**	**1.609.433**
	Gældsforpligtelser i alt	**7.187.914**	**6.990.207**
	PASSIVER I ALT	**9.645.000**	**9.751.448**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7. Eventualforpligtelser

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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 værdie, hvor ejendommens værdi ved et afkastkrev på +0,5% falde med t.kr. 582 og modsætningsvis ved et afkastkastkrav på -0,5% stige værdien med t.kr. 664.

2. Lønninger

Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

	2024	**2023**
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-9.629	-46.228
Regulering af udskudt skat	28.600	-40.800
	18.971	**-87.028**

4. Materielle anlægsaktiver

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.

Ejedommene består af både erhvervsejendomme og beboelsesejendomme.

Blandet bolig/erhvervsejendom i Ikast, 6,7%

Boligejendomme i Balling, Rødding og Oddense, 9,0% - 10%

Boligejendomme i Skive, 7,2%

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point kan medføre en ændring af værdie, hvor ejendommens værdi ved et afkastkrev på +0,5% falde med t.kr. 582 og modsætningsvis ved et afkastkastkrav på -0,5% stige værdien med t.kr. 664.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	4.498.700	4.576.000

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 grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 9.645.

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

Noter

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 3J Ejendomme ApS.

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

This document has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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 has esignatur Agreement-ID: fb46fdXymTg252476544

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.

Secured by esignatur