

4J Ejendomme ApS
Fasanvej 11, Rødding
7860 Spøttrup

CVR-nummer 36495545

Årsrapport
1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1/11 2021



Henrik Johnsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

4J Ejendomme ApS
Fasanvej 11, Rødding
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune:

Skive

CVR-nummer:

36495545

Regnskabsperiode:

1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 20. oktober 2021

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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Etiske 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, 20. oktober 2021

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 utilfredsstillende.

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	705.354	744
1	Personaleomkostninger	-67.125	-141
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-493.272	68
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	28
	Resultat før finansielle poster	144.957	699
2	Finansielle indtægter	5.016	0
3	Finansielle omkostninger	-229.852	-290
	Resultat før skat	-79.880	409
4	Skat af årets resultat	5.756	-94
	Årets resultat	-74.124	315
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-74.124	315
	Resultatdisponering i alt	-74.124	315

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
5	Investeringsejendomme	10.261.000	10.610
	Materielle anlægsaktiver	10.261.000	10.610
	Anlægsaktiver i alt	10.261.000	10.610
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	191.194	0
	Andre tilgodehavender	16.829	23
	Tilgodehavender	208.022	23
	Likvide beholdninger	0	147
	Omsætningsaktiver i alt	208.022	170
	Aktiver i alt	10.469.022	10.780

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
7	Virksomhedskapital	100.000	100
	Overført resultat	1.676.510	1.751
	Egenkapital i alt	1.776.510	1.851
	Hensættelser til udskudt skat	126.000	200
	Hensatte forpligtelser	126.000	200
	Gæld til realkreditinstitutter	5.701.246	6.005
	Kreditinstitutter	1.244.896	1.162
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	68.244	53
8	Langfristede gældsforpligtelser	7.014.386	7.220
	Gæld til realkreditinstitutter	310.000	308
	Kreditinstitutter	135.487	65
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	293.400	279
	Gæld til tilknyttede virksomheder	755.941	800
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	52.558	58
	Anden gæld	4.740	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.552.126	1.510
	Gældsforpligtelser i alt	8.566.513	8.730
	Passiver i alt	10.469.022	10.780
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	100	1.751	1.851
Årets resultat	0	-74	-74
Egenkapital ultimo	100	1.677	1.777

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	64.800	135
Andre omkostninger til social sikring	0	5
Øvrige personaleomkostninger	2.325	1
Personaleomkostninger i alt	67.125	141
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.016	0
Finansielle indtægter i alt	5.016	0
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	29.497	30
Andre finansielle omkostninger	200.356	261
Finansielle omkostninger i alt	229.852	290
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	68.244	53
Regulering af udskudt skat	-74.000	41
Skat af årets resultat i alt	-5.756	94
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	9.810.315	9.712
Tilgang i årets løb	144.272	284
Afgang i årets løb	0	-186
Kostpris 30. september	9.954.587	9.810
Dagsværdiregulering 1. oktober	799.685	732
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-493.272	68
Dagsværdireguleringer 30. september	306.413	800
Investeringsejendomme i alt	10.261.000	10.610

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

Investerings ejendomme 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 232-690 kr./m².

Udlejningsgraden udgør 100 %.

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

7 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	100.000	100
Virksomhedskapital i alt	100.000	100

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.498.000	5.789
--	-----------	-------

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabet Krejbjerg Tømrerfirma A/S' banklån.

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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.100, der giver pant i investerings ejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør TDKK 10.261.

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, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, 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.

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 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.

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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

Anvendt regnskabspraksis

hed, 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 gældsmetode 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.