



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet NJMK A/S

Høgevej 5

4600 Køge

(CVR-nr. 25 05 71 71)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/5 2016



Niels Jørgen Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

5

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	Ejendomsselskabet NJMK A/S Høgevej 5 4600 Køge
	CVR-nr.: 25 05 71 71
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og drive fast ejendom.
Bestyrelse	Niels Jørgen Kristensen Elin Kristensen Michael Kristensen
Direktion	Niels Jørgen Kristensen
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet NJMK A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. maj 2016


Direktion

Niels Jørgen Kristensen
Direktør

Bestyrelse



Niels Jørgen Kristensen



Elin Kristensen
Elin Kristensen



Michael Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet NJMK A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NJMK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

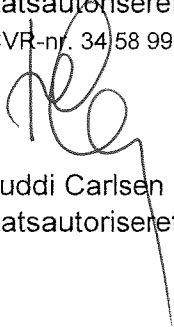
5

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. maj 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Ruddi Carlsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet NJMK A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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

Moderselskabet NJK Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	637.004	653.706
Af- og nedskrivninger	-183.718	-183.718
Driftsresultat	453.286	469.988
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.902	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-490
Andre finansielle omkostninger	-97.113	-98.748
Resultat før skat	359.075	370.750
1 Skat af årets resultat	-90.615	-99.915
ÅRETS RESULTAT	268.460	270.835
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	268.460	270.835
Anvendelse i alt	268.460	270.835

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
2 Grunde og bygninger	3.706.815	3.890.533
Materielle anlægsaktiver i alt	3.706.815	3.890.533
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.706.815	3.890.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	755.821	0
Tilgodehavender i alt	755.821	0
Likvide beholdninger	657.526	1.250.692
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.413.347	1.250.692
AKTIVER I ALT	5.120.162	5.141.225

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	1.937.822	1.669.362
3 EGENKAPITAL I ALT	<u>2.537.822</u>	<u>2.269.362</u>
1 Udskudt skat	305.499	335.519
HENSÆTTELSER I ALT	<u>305.499</u>	<u>335.519</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.022.598	2.170.936
4 Langfristet gæld i alt	<u>2.022.598</u>	<u>2.170.936</u>
Gæld til realkreditinstitutter	148.338	144.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.700	22.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	126.446
Anden gæld	83.205	71.839
Kortfristet gæld i alt	<u>254.243</u>	<u>365.408</u>
GÆLD I ALT	<u>2.276.841</u>	<u>2.536.344</u>
PASSIVER I ALT	<u>5.120.162</u>	<u>5.141.225</u>
5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	120.635	129.775
Årets regulering af udskudt skat	-30.020	-29.860
	<u>90.615</u>	<u>99.915</u>
2 Grunde og bygninger		
Heraf foretagne opskrivninger	<u>201.564</u>	<u>201.564</u>
3 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Selskabskapitalen består af 600 aktier á kr. 1.000.		
Overført resultat		
Saldo primo	1.669.362	1.398.527
Årets resultat	268.460	270.835
	<u>1.937.822</u>	<u>1.669.362</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.537.822</u>	<u>2.269.362</u>
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.387.900</u>	<u>1.553.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

5 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sambeskatning

Ejendomsselskabet NJMK A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NJK Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>2.526.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.185.847</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>600.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.185.847</u>