

# NJ-Management ApS


Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 27 72 12 49

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2018

Dirigent:



.....



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Beretning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NJ-Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 9. april 2018  
Direktion:



---

Niels M. Barfoed-Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NJ-Management ApS

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for NJ-Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrøms-opgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



### • Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København den 9. april 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne28603



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	NJ-Management ApS
Adresse, postnr. by	Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk
CVR-nr.	27 72 12 49
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.loewener.dk">www.loewener.dk</a>
Direktion	Niels M. Barfod Jakobsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

mio. DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	232.042	207.190	192.774	155.894	156.477
Resultat af ordinær primær drift	5.371	3.798	6.546	4.954	4.767
Resultat af finansielle poster	-1.613	-2.078	-2.427	-2.544	-2.548
Årets resultat	4.767	1.092	3.384	2.449	-347
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	121.782	111.896	113.882	110.093	108.005
Egenkapital	21.499	16.835	15.743	12.359	9.910
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	2,3 %	1,8 %	3,4 %	3,2 %	3,0 %
Afkastningsgrad	4,6 %	3,4 %	5,8 %	4,5 %	4,2 %
Soliditetsgrad	17,7 %	14,9 %	13,8 %	11,2 %	9,2 %
Egenkapitalforrentning	24,9 %	6,4 %	27,8 %	22,0 %	-3,4 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtids-</b>					
beskæftigede	64	66	60	58	56

### Hoved- og nøgletal for koncernen

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}} \times 100$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Koncernens væsentligste aktiviteter

V. Løwener A/S er en danskejet handels- og ingeniørvirksomhed, en del af en velkonsolideret virksomhedsgruppe og en stabil og troværdig leverandør og samarbejdspartner med et bredt udvalg af tekniske kundetilpassede løsninger og produkter ledsaget af rådgivning og service i hele salgsprocessen.

Virksomhedens primære forretningsområder er:

- ▶ Autoteknik
- ▶ Industriteknik
- ▶ Entreprenørmateriel
- ▶ Service

V. Løwener A/S er landsdækkende med i alt ca. 64 medarbejdere fordelt på hovedkontoret i Glostrup, servicecenteret i Stilling v/Skanderborg, og - for en del salgskonsulenters vedkommende - lokalt rundt om i Danmark.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2017 udgør 232.042 t.kr. mod 207.190 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 4.767 t.kr. mod et overskud på 1.092 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 21.499 t.kr. Ledelsen anser virksomhedens samlede resultat og økonomiske udvikling som tilfredsstillende.

#### Aktiviteter og udvikling i 2017

Den samlede omsætning steg med 12 % i forhold til året før. Omsætningsvæksten var udpræget båret af store aktiviteter i entreprenøraftdelingen, men også industriafdelingen havde vækst i både omsætning og ordreindgang

#### Division for Entreprenørmateriel

Aktivitetsniveauet inden for byggeri og anlæg udviklede sig fortsat godt. Markedet for entreprenørmaskiner var fortsat gunstigt, hvor både privat og offentligt byggeri udviklede sig positivt. Dette indvirkede positivt på det samlede 2017-resultat i entreprenørdivisionen.

#### Divisionen for Industriteknik

V. Løwener A/S' industridivision oplevede i første kvartal en god udvikling, men dog efterfølgende en vis tilbageholdenhed, især i olieindustrien, over for investeringer i nyt maskineri. Sidste kvartal blev markant bedre med en klar vækst måned for måned, som resulterede i en god slutspurt og solid ordrebeholdning for 2018, langt højere end året før.

#### Udviklingen

Flere af V. Løwener A/S' forretningsområder blev styrket ved tilføjelse af nye og lovende produktløsninger til opfyldelse af såvel nuværende som kommende krav fra markedet.

#### Resultater i 2017

Samlet resultat af primær drift, 5.371 t.kr.

Resultat efter skat, 4.767 t.kr.

Resultat af primær drift og resultat før skat er bedre i forhold til 2016. Årsagen er bl.a. den øgede omsætning samt reduktion af diverse omkostninger. Der var ekstra investeringer på strategisk personale i forbindelse med nye aktiviteter samt på personaleoverlab vedrørende flere generationsskifter i industridivisionen. Hertil øgede investeringer i it samt et helt nyt E-handel system m.m.

Selskabet går ind i det nye år med en ordrebeholdning på knap 22 mio. kr.



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Videnressourcer

Væsentlige fokusområder i markedet er lave enhedsomkostninger og høj kvalitet i produktionsprocesserne. Hertil fokus på tættere samarbejde (partnerskaber) med færre leverandører, der kan implementere samlede totalløsninger samt levere en bredere del af det samlede behov.

Det er væsentligt for virksomheden at skabe vækst og at være den foretrukne leverandør og samarbejdspartner. Dette stiller således store krav til organisationen i form af videnressourcer hos medarbejderne, produktudvikling samt effektive forretningsprocesser.

#### Særlige risici

##### *Valuta- og prisrisici*

Hele virksomhedens omsætning faktureres i danske kroner, mens indkøb af produkter i væsentligt omfang sker i fremmed valuta, primært EUR, hvorfor virksomheden ikke vurderes at have væsentlige risici, da virksomheden foretager afdækning af kursrisici via valutaforretninger og lignende.

Der vurderes ikke at være særlige prisrisici vedrørende indkøbte produkter, og normalt kan pristigninger forventes overvæltet på salgsprisen.

##### *Renterisici*

Ved regnskabsårets udløb andrager den variable forrentede nettogæld ca. 32 mio. kr. En moderat ændring i renteniveauet vil således ikke have væsentlig indflydelse på indtjeningen.

#### Påvirkning af det eksterne miljø

Det er opfattelsen, at der ikke er miljømæssige problemer forbundet med driften af virksomheden, som er en handels- og distributionsvirksomhed.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

V. Løwener A/S forventer en stigning i aktivitetsniveauet i 2018 på 8 %, både på baggrund af ordrebeholdningen pr. 31. december 2017, investeringer på strategisk personale samt i it, ny strategi og den konstaterede ordreindgang i 1. kvartal 2018. Ligeledes er markedet positivt, se herunder:

Aktivitetsniveauet i anlægssektoren forventes at være på linje med året før, men den markant stigende aktivitet i den private byggesektor vil øge den samlede efterspørgsel efter entreprenørmaskiner.

Investeringerne i jern- og maskinsektoren samt i procesindustrien forventes ligeledes at bedres. Der vil være øget fokus på optimering og automatisering af det danske industriapparat, hvilket vil komme til at sætte kraftigt præg på udviklingen. Ligeledes vil flere udskudte projekter og maskininvesteringer kunne realiseres i takt med en stigende efterspørgsel fra især Sverige og Tyskland.

V. Løwener A/S' aktiviteter inden for autosektoren viser ligeledes fremgang og flere projekter vil blive realiseret og leveret igennem året, herunder til mange nybygninger i automobil sektoren, hvor Løwener leverer komplette værkstedsudrustninger.

I Stilling er salgs- og serviceaktiviteterne steget markant i Vestdanmark. Aktivitetsniveauet på værkstederne i Stilling og Glostrup har siden starten på året været meget højt.

Organisationen er gennem de planlagte generationsskifter, og der forventes ikke væsentlige ændringer i hverken organisation eller omkostningsniveau.

Med et fortsat solidt økonomisk fundament, tilpassede omkostninger, en veltrimmet og motiveret organisation/medarbejderstab samt en målrettet salgs- og markedsføringsstrategi er virksomheden stærk, slagkraftig og parat til udfordringerne i det nye år.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	Nettoomsætning	232.042	207.190	0	0
	Vareforbrug	-172.237	-149.871	0	0
	Andre driftsindtægter	313	327	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-16.866	-16.040	-48	-14
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>43.252</b>	<b>41.606</b>	<b>-48</b>	<b>-14</b>
2	Personaleomkostninger	-35.845	-36.108	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.036	-1.700	-17	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.371</b>	<b>3.798</b>	<b>-65</b>	<b>-14</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.884	1.582
3	Finansielle indtægter	349	225	347	382
4	Finansielle omkostninger	-1.962	-2.303	-889	-984
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.758</b>	<b>1.720</b>	<b>4.277</b>	<b>966</b>
	Skat af årets resultat	1.009	-628	490	126
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.767</b>	<b>1.092</b>	<b>4.767</b>	<b>1.092</b>

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>				
	Langfristede aktiver				
5	Immaterielle aktiver				
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	393	755	0	0
	Goodwill	14	22	0	0
	Udviklingsprojekter under udførelse	323	0	0	0
		<u>730</u>	<u>777</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Materielle aktiver				
	Grunde og bygninger	58.325	59.561	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.421	1.503	34	0
		<u>59.746</u>	<u>61.064</u>	<u>34</u>	<u>0</u>
7	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	34.024	29.141
	Andre værdipapirer og kapitalandele	166	166	0	0
		<u>166</u>	<u>166</u>	<u>34.024</u>	<u>29.141</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>60.642</u>	<u>62.007</u>	<u>34.058</u>	<u>29.141</u>
	Kortfristede aktiver				
	Varebeholdninger				
	Fremstillede varer og handelsvarer	31.449	25.979	0	0
		<u>31.449</u>	<u>25.979</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.512	21.851	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	27	29	495	0
8	Entreprisekontrakter	57	0	0	0
	Andre tilgodehavender	719	1.147	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter	968	303	0	0
		<u>29.283</u>	<u>23.330</u>	<u>495</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	378	446	366	447
	Likvide beholdninger	30	134	3	106
	Kortfristede aktiver i alt	<u>61.140</u>	<u>49.889</u>	<u>864</u>	<u>553</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>121.782</u>	<u>111.896</u>	<u>34.922</u>	<u>29.694</u>

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Balance**

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
10	Anpartskapital	125	125	125	125
	Reserve for udviklingsomkostninger	252	0	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	4.390	506
	Overført resultat	21.019	16.607	16.881	16.101
	Foreslået udbytte	103	103	103	103
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.499</b>	<b>16.835</b>	<b>21.499</b>	<b>16.835</b>
	<b>Langfristede forpligtelser</b>				
11	Udskudt skat	2.203	3.213	0	0
	Realkreditinstitutter	7.703	22.547	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.923	9.162	0	0
	Anden gæld	345	345	0	0
12	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>18.174</b>	<b>35.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser				
	Banker	16.180	3.420	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.873	19.542	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.331	1.059	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	36.976	26.753	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.911	12.353
9	Periodeafgrænsningsposter	372	0	0	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	502	496	502	496
	Anden gæld	8.875	8.524	10	10
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>82.109</b>	<b>59.794</b>	<b>13.423</b>	<b>12.859</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>100.283</b>	<b>95.061</b>	<b>13.423</b>	<b>12.859</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>121.782</b>	<b>111.896</b>	<b>34.922</b>	<b>29.694</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Nærtstående parter



**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	Koncern				I alt
	Anparts- kapital	Overført resultat	Reserve for udviklings- omkostning er	Foreslået udbytte	
Egenkapital 1. januar 2017	125	16.607	0	103	16.835
Udbetalt udbytte	0	0	0	-103	-103
Årets resultat	0	4.412	252	103	4.767
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125</b>	<b>21.019</b>	<b>252</b>	<b>103</b>	<b>21.499</b>

**Note**

t.kr.	Modervirksomhed				I alt
	Anparts- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	
Egenkapital 1. januar 2017	125	506	16.101	103	16.835
Udbetalt udbytte	0	0	0	-103	-103
16 Årets resultat	0	3.884	780	103	4.767
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125</b>	<b>4.390</b>	<b>16.881</b>	<b>103</b>	<b>21.499</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2017	2016
	Årets resultat	4.767	1.092
17	Reguleringer	2.640	4.371
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	7.407	5.463
18	Ændring i driftskapital	796	1.676
	Renteindbetalinger	349	225
	Renteudbetalinger	-1.962	-2.303
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>6.590</b>	<b>5.061</b>
	Køb af immaterielle aktiver	-323	-388
	Køb af materielle aktiver	-334	-1.359
	Salg af materielle aktiver	256	12
	Kursreguleringer	68	-6
	<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>	<b>-333</b>	<b>-1.741</b>
	Afdrag på langfristede forpligtelser	-3.592	-3.195
	Udbytte	-100	0
	<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.692</b>	<b>-3.195</b>
	Årets pengestrøm	2.565	125
	Likvider, primo	-19.408	-19.533
19	Likvider, ultimo	-16.843	-19.408

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJ-Management ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

#### Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden NJ-Management ApS og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres medtages ved vurderingen af om bestemmende indflydelse foreligger.

De konsoliderede virksomheders regnskaber udarbejdes efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i modervirksomheden. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber i de konsoliderede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold. Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer, tab, ejerandele, udbytter og mellemværender elimineres. Kapitalandele i konsoliderede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af den konsoliderede virksomheds dagsværdi af aktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede og solgte dattervirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for den periode, hvor bestemmende indflydelse foreligger. Sammenligningstallene korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Anskaffessummen opgøres til nutidsværdien af det aftalte vederlag med tillæg af direkte henførbare omkostninger. Betingede betalinger indregnes med det beløb, der forventes betalt. Identificerbare aktiver og forpligtelser i de overtagne virksomheder indregnes til dagsværdien på anskaffelsestidspunktet. I opgørelsen indregnes omstrukturingshensættelser relateret til den overtagne virksomhed, såfremt omstrukturen er besluttet på overtagelsestidspunktet. Der tages hensyn til skaffeeffekten af de foretagne omvurderinger af aktiver og forpligtelser. En resterende forskel mellem kostprisen og koncernens andel af dagsværdien af de identificerbare aktiver og forpligtelser indregnes som goodwill eller negativ goodwill.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

##### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

##### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.



**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervede immaterielle rettigheder	3 år
Goodwill	7 år
Udviklingsprojekter	2-3 år

Afskrivningsperioden for immaterielle aktiver overstiger 5 år, fordi dette er ledelsens vurdering af goodwillens realistiske levetid, og der er tale om en strategisk investering.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Grunde afskrives ikke.

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er 7 år.

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter andre erhvervede immaterielle rettigheder.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle aktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions- salgs- og administrationsomkostninger samt udviklingsomkostningerne. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 2-3 år og overstiger ikke 3 år.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 3 år.

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

##### *Resultatopgørelsen*

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### *Balancen*

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvor efter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer. Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

##### *Reserver for udviklingsomkostninger*

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

##### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### *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 betalte acontoskatte.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**2 Personaleomkostninger**

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Lønninger	32.807	31.482	0	0
Pensioner	2.737	2.507	0	0
Andre omkostninger til social sikring	301	357	0	0
Andre personaleomkostninger	0	1.762	0	0
	<b>35.845</b>	<b>36.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	64	66	0	0

**Koncernen**

Vederlag til koncernens ledelse udgør samlet 1.741 t.kr. (2016: 1.711 t.kr.).

**Moderselskab**

Moderselskabet har ingen ansatte.

**3 Finansielle indtægter**

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	331	366
Andre finansielle indtægter	349	225	16	16
	<b>349</b>	<b>225</b>	<b>347</b>	<b>382</b>

**4 Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	889	984
Andre finansielle omkostninger	1.962	2.303	0	0
	<b>1.962</b>	<b>2.303</b>	<b>889</b>	<b>984</b>

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**5 Immaterielle anlægsaktiver**

t.kr.	Koncern			I alt
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	Udviklingsprojekter	Goodwill	
Kostpris 1. januar 2017	1.126	0	50	1.176
Tilgange	0	323	0	323
Kostpris 31. december 2017	1.126	323	50	1.499
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	372	0	28	401
Afskrivninger	361	0	8	368
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	733	0	36	769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	393	323	14	730

**6 Materielle anlægsaktiver**

t.kr.	Koncern			I alt
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	69.676	4.761		74.437
Tilgange	0	334		334
Afgange	0	-256		-256
Kostpris 31. december 2017	69.676	4.839		74.515
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	10.116	3.258		13.374
Afskrivninger	1.235	416		1.651
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode	0	-256		-256
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	11.351	3.418		14.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	58.325	1.421		59.746

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.



**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**6 Materielle anlægsaktiver**

t.kr.	<u>Moder- virksomhed</u> Andre anlæg, driftsmaterial og inventar
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgange	50
Afgange	0
Kostpris 31. december 2017	<u>50</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Afskrivninger	16
Tilbageførsel af nedskrivninger fra en tidligere periode	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>16</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>34</u>

**7 Finansielle anlægsaktiver**

t.kr.	<u>Koncern</u> Andre værdi- papirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar 2017	<u>166</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>166</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>166</u>

t.kr.	<u>Moder- virksomhed</u> Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder
Kostpris 1. januar 2017	28.634
Tilgange	0
Overført	0
Kostpris 31. december 2017	<u>28.634</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	506
Modtaget udbytte	0
Årets resultat	4.884
Årets værdireguleringer	0
Overførsel	0
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>5.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>34.024</u>

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
V. Løwener A/S, Glostrup	100 %	2.756	21.860
NJ-Ejendomme, Øst A/S	100 %	2.128	12.166

## 8 Entrepriskontrakter

	Koncern
t.kr.	2017
Salgsværdi af udført arbejde	3.280
Acontofaktureringer	-3.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	57

## 9 Periodeafgrænsningsposter

### Koncern

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalte licenser, ydelser, forsikringer m.v.

## 10 Anpartskapital

Moderselskabets anpartskapital har uændret været 125 t.kr. de seneste 5 år.

## 11 Udskudt skat

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	3.213	2.603	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.010	610	0	0
Udskudt skat 31. december	2.203	3.213	0	0

### Koncern

Hensættelse til udskudt skat vedrører primært tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 12 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.595	14.892	7.703	4.128
Kreditinstitutter i øvrigt	9.210	1.288	7.922	3.222
Anden gæld	345	0	345	345
	<b>32.150</b>	<b>16.180</b>	<b>15.970</b>	<b>7.695</b>

Realkreditinstitut har afgivet tilsagn om refinansiering af lån, herunder den kortfristede del.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

##### Koncern

Til sikkerhed for gæld over for banker og realkredit er der stillet pant i selskabernes ejendomme for en værdi af 53.097 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 58.325 t.kr.

Selskaberne i koncernen har afgivet selvskyldnerkaution for øvrige lånemellemværender som NJ-Ejendomme, Øst A/S og V. Løwener A/S har med BRF Kredit samt Vækstfonden.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har V. Løwener A/S afgivet virksomhedspant for 23.500 t.kr. i selskabets simple fordringer, lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, driftsinventar og materielle samt immaterielle rettigheder.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser.

##### Moderselskab

NJ-Management ApS har stillet sikkerhed for mellemværende, som V. Løwener A/S har med Danske Bank.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser.

#### 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser over for moderselskabet og dennes øvrige dattervirksomheder:

t.kr.	2017	2016	2017	2016
Leje- og leasingforpligtelser	5.050	5.123	0	0

##### Moderselskab

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**15 Nærtstående parter**

NJ-Management ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Niels Barfod Jakobsen, Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk, besidder majoriteten af aktiekapitalen i virksomheden.

**Transaktioner med nærtstående parter**

t.kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Koncern</b>		
Koncerninterne transaktioner er elimineret i koncernregnskabet.		
<b>Modervirksomhed</b>		
Renteindtægter fra dattervirksomheder	331	366
Renteomkostninger til dattervirksomheder	889	984
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	0	0
Gæld til dattervirksomheder	12.911	12.353

Vederlag til koncernen direktion og bestyrelse fremgår af note 2.

	<b>Modervirksomhed</b>	
t.kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>16 Resultatdisponering</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	780	-593
Foreslået udbytte	103	103
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.884	1.582
	<u>4.767</u>	<u>1.092</u>

**17 Reguleringer**

	<b>Koncern</b>	
t.kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Af- og nedskrivninger	2.036	1.700
Finansielle poster	1.613	2.078
Skat af årets resultat	-1.009	628
Øvrige reguleringer	0	-35
	<u>2.640</u>	<u>4.371</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

<b>18 Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-5.470	781
Ændring i tilgodehavender	-5.957	1.234
Ændring i leverandørgæld mv.	12.223	-339
Andre ændringer i driftskapital	0	0
	<u>796</u>	<u>1.676</u>
<b>19 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	30	134
Kortfristet gæld til banker	-16.873	-19.542
	<u>-16.843</u>	<u>-19.408</u>