

*Ejendomsselskabet NJF ApS  
Vesterbrogade 33  
1620 København V*

*CVR-nr: 28 97 63 21*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

Penneo dokumentnøgle: XWUJA-QHJIM-EP75T-EGCSF-50DU4-YCFCE

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2021

---

Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Telefax: +45 4355 0506  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet NJF ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 19. maj 2021

### Direktion

Vivian Zetzler Vella

Peter Vinther Bjerregaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet NJF ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet NJF ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 19. maj 2021

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret revisor  
mne623

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet NJF ApS  
Vesterbrogade 33  
1620 København V

CVR-nr.: 28 97 63 21  
Vivian Zetzler Vella

**Direktion** Peter Vinther Bjerregaard

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
2000 Frederiksberg

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har tidligere år været investering i ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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.

Selskabets hovedanpartshaver har afgivet tilbagetrædelseserklæring på mellemregningerne med de af hovedanpartshaverens ejede virksomheder, Ejendommene Nyhavn 41 og 47 samt Restaurationer Nyhavn 47. Indehaveren indestår endvidere for driften i 12 mdr. frem, hvorfor det aflægges som going concern.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet NJF ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "andre eksterne omkostninger".

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

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



## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020 DKK	2019 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-23.750</b>	<b>-23.750</b>
	_____	_____
Andre finansielle omkostninger	-1	-1
	_____	_____
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-23.751</b>	<b>-23.751</b>
	_____	_____
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-23.751</b>	<b>-23.751</b>
	=====	=====
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-23.751	-23.751
	_____	_____
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-23.751</b>	<b>-23.751</b>
	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER

	2020 DKK	2019 DKK
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	1	1
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>210</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>210</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1</b>	<b>211</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-2.521.702	-2.497.951
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-2.396.702</b>	<b>-2.372.951</b>
Anden gæld	2.386.703	2.363.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.386.703</b>	<b>2.363.162</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.396.703</b>	<b>2.373.162</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1</b>	<b>211</b>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabets hovedanpartshaver har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor kreditorerne. Indehaveren indestår endvidere for driften i 12 mdr. frem.		
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	1	1
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	1	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:		
<b>Navn, Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	
NJFIFH Fastigheter AB, Sverige (Nom. SEK. 100.000)	49 %	
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

# Penneo

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

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

## Vivian Zetzler Vella

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet NJF ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-399535671200  
IP: 87.61.xxx.xxx  
2021-06-07 22:30:33Z

NEM ID 

## Peter Vinther Bjerregaard

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet NJF ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-705597260058  
IP: 83.221.xxx.xxx  
2021-06-09 12:56:43Z

NEM ID 

## Henning Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision  
Serienummer: CVR:38265911-RID:17961286  
IP: 87.116.xxx.xxx  
2021-06-09 14:17:21Z

NEM ID 

## Peter Vinther Bjerregaard

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet NJF ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-705597260058  
IP: 83.221.xxx.xxx  
2021-06-22 10:34:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XWUJA-QHJIM-EP75T-EGCSF-50DU4-YCFCE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>