



## N.J.B. Ejendomme ApS

Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 30515293

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.07.2020

---

**Lars Beltoft Ørbæk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

N.J.B. Ejendomme ApS

Hassersvej 143

9000 Aalborg

CVR-nr.: 30515293

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for N.J.B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.07.2020

**Direktion**

**Lars Beltoft Ørbæk**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i N.J.B. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for N.J.B. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 03.07.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme med tilknyttet garageudlejning i Aalborg.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2019 udviser et underskud på 21 t.kr. efter skat. Egenkapitalen udgør herefter 5.826 t.kr.

Resultat efter skat er positivt påvirket af udskudt skat udgørende 373 t.kr.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(238.512)</b>	<b>(15.594)</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	151.710
Andre finansielle omkostninger	2	(105.659)	(97.612)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(344.171)</b>	<b>38.504</b>
Skat af årets resultat		323.335	(795)
<b>Årets resultat</b>		<b>(20.836)</b>	<b>37.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(20.836)	37.709
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(20.836)</b>	<b>37.709</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		13.245.093	12.833.404
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>13.245.093</b>	<b>12.833.404</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.245.093</b>	<b>12.833.404</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.006
Andre tilgodehavender		20.597	23.435
Periodeafgrænsningsposter		0	17.789
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.597</b>	<b>60.230</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.989</b>	<b>22.772</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.586</b>	<b>83.002</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.270.679</b>	<b>12.916.406</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019</b> <b>kr.</b>	<b>2018</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.701.238	5.722.074
<b>Egenkapital</b>		<b>5.826.238</b>	<b>5.847.074</b>
Udskudt skat		373.288	696.623
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>373.288</b>	<b>696.623</b>
Bankgæld		6.019.072	6.020.801
Deposita		0	32.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	26.470
Gæld til tilknyttede virksomheder		992.920	291.489
Anden gæld		44.161	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.071.153</b>	<b>6.372.709</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.071.153</b>	<b>6.372.709</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.270.679</b>	<b>12.916.406</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.722.074	5.847.074
Årets resultat	0	(20.836)	(20.836)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.701.238</b>	<b>5.826.238</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	151.710
	<b>0</b>	<b>151.710</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.431	1.071
Renteomkostninger i øvrigt	84.228	96.541
	<b>105.659</b>	<b>97.612</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.666.934
Tilgange	411.689
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.078.623</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.166.470
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.166.470</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.245.093</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse samt garager. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg.

Ejendommen er i en igangværende renoveringsproces, hvorfor dagsværdien er fastsat ud fra værdiansættelsen af de fastsatte byggeretter på grunden. Til brug for fastsættelse af værdien af de tildelte byggeretter er der benyttet ekstern vurderingsmand.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.245 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der

afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.