

N.J. Ejendomsinvest ApS

Skovstjernevej 24

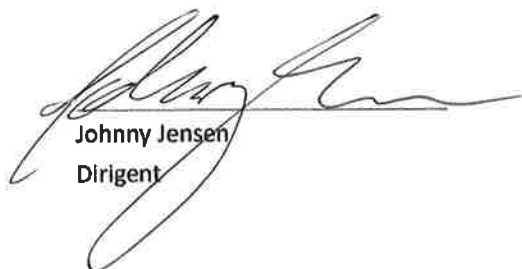
8920 Randers NV

CVR-nummer 31 41 72 36

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. juli 2016



Johnny Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

N.J. Ejendomsinvest ApS
Skovstjernevej 24
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 31 41 72 36
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Neel Foged Jensen

Pengeinstitut

Spar Nord

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for N.J. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, 6. juli 2016

Direktionen:

Neel Foged Jensen

Neel Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i N.J. Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N.J. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 relevant 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke rettidigt indsendt årsrapporten til Erhvervsstyrelsen, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets ledelse. Selskabet kan ifalde ansvar herfor.

Uden at modificere vor påtegningen skal vi bemærke, at det er efter vores opfattelse, at selskabet i strid med reglerne i selskabslovens § 210 har ydet et lån til selskabets ledelse. Lånet er opstået ved, at selskabet efter vor opfattelse ikke rettidigt har faktureret for arbejder udført for medlemmer af selskabets ledelse opført til TDKK 1.351. Vi finder, at disse forhold ikke er i overensstemmelse med selskabets sædvanlige faktureringspolitik, hvorfor vi anser forholdene for omfattet af selskabslovens § 210, hvilket kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Hadsten, 6. juli 2016

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Peter I. Jensen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på projektet. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger på projektet vil overstige de samlede indtægter på et projekt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles slagsværdien til medgæede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Acontofaktureringer fragår i slagsværdien. De enkelte projekter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv og som forpligtelser, når forudbetalinger overstiger salgsværdien.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	133.160	30
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-60.921	-37
	Andre driftsomkostninger	-9.584	-31
	Resultat før finansielle poster	62.655	-38
	Finansielle indtægter	115.583	5
	Finansielle omkostninger	-260.862	-156
	Resultat før skat	-82.624	-189
1	Skat af årets resultat	-4.274	34
	Årets resultat	-86.898	-155
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	189.035	0
	Aconto udloddet udbytte i løbet af året	99.800	98
	Overført resultat	-375.733	-253
	Resultatdisponering i alt	-86.898	-155

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	1.488.805	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	178.186	228
	Materielle anlægsaktiver	1.666.991	228
	Anlægsaktiver i alt	1.666.991	228
	Handelsvarer	20.000	20
	Varebeholdninger	20.000	20
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.656.231	3.054
2	Igangværende arbejder for fremmed regning	6.497.000	4.400
	Udskudte skatteaktiver	26.620	31
	Tilgodehavende skat	110.000	212
	Andre tilgodehavender	1.638.557	101
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	189.035	129
	Tilgodehavender	17.117.443	7.927
	Likvide beholdninger	86.281	38
	Omsætningsaktiver i alt	17.223.723	7.984
	Aktiver i alt	18.890.714	8.212

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.900	126
	Overført resultat	339.041	715
	Foreslået udbytte	189.035	0
4	Egenkapital i alt	653.976	841
	Andre pengekreditorer	5.859.568	4.118
2	Igangværende arbejder for fremmed regning	6.314.000	1.580
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.748.170	1.673
	Anden gæld	315.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	18.236.739	7.372
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	18.236.739	7.372
	Passiver i alt	18.890.714	8.212
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	4.274	-34
Regulering af tidl. års skat	0	0
Skat af årets resultat i alt	4.274	-34
2 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder for fremmed regning	13.331.563	6.020
Modtaget aconto faktureringer	-13.148.563	-3.200
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	183.000	2.820
Igangværende arbejder for fremmed regning, aktiver	6.497.000	4.400
Modtaget forudbetaling fra kunder, passiver	-6.314.000	-1.580
Igangværende arbejder for fremmed regning i alt	183.000	2.820
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	189.035	129
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	189.035	129

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10% hvilket ultimo året svarer til 10,2 %.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

4 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	126	715	0	841
Aconto udbytte	0	-100	-100	-200
Årets resultat	0	-276	289	13
Egenkapital ultimo	126	339	189	654

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

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og sælge fast ejendom, herunder ved bebyggelse af disse med boliger.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 1.489. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000 deponeret til sikkerhed for gæld til Brejnholts Tømmerhandel A/S.