

NJ-Ejendomme, Øst A/S

Smedeland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 31 47 38 61

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2018

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NJ-Ejendomme, Øst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 9. april 2018

Direktion:



Niels M. Barfod Jakobsen

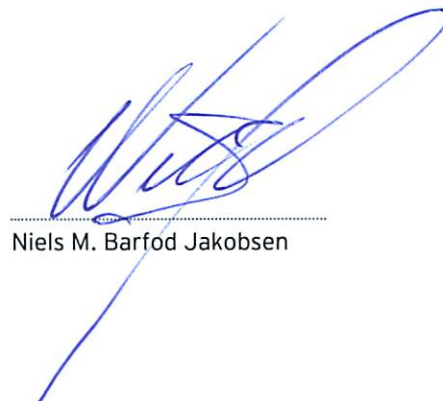
Bestyrelse:



Claus Clausen



Alexander Buendia



Niels M. Barfod Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NJ-Ejendomme, Øst A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NJ-Ejendomme, Øst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision 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 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 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 Andreasen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne28603



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	NJ-Ejendomme, Øst A/S
Adresse, postnr., by	Smedeland 2, 2600 Glostrup
CVR-nr.	31 47 38 61
Hjemstedskommune	Albertslund
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Clausen Alexander Buendia Niels M. Barfod Jakobsen
Direktion	Niels M. Barfod Jakobsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsrelevante forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet for virksomhedens ejendom er nærmere beskrevet i note 2, og vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 3.696.328 kr. mod et overskud på 759.899 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 17.299.473 kr.

Selskabet har med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2017 fusioneret med NJ-Ejendomme Vest ApS.

Virksomheden forventer for 2018 et regnskabsmæssigt overskud før dagsværdiregulering af investeringsejendomme/gæld på niveau med 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	3.667.062	1.946.765
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	51.930	-217.299
	Resultat før finansielle poster	3.718.992	1.729.466
3	Finansielle indtægter	0	8.524
4	Finansielle omkostninger	-1.626.148	-763.760
	Resultat før skat	2.092.844	974.230
5	Skat af årets resultat	1.603.484	-214.331
	Årets resultat	3.696.328	759.899
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.696.328	759.899
		3.696.328	759.899

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	64.538.481	32.869.776
		<u>64.538.481</u>	<u>32.869.776</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>64.538.481</u>	<u>32.869.776</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	333.251
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	264.689	0
	Periodeafgrænsningsposter	326.142	0
		<u>590.831</u>	<u>333.251</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.617</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>594.448</u>	<u>333.251</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>65.132.929</u></u>	<u><u>33.203.027</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	1.100.000	1.000.000
	Overført resultat	16.199.473	3.340.202
	Egenkapital i alt	17.299.473	4.340.202
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.262.239	4.929.479
	Hensatte forpligtelser i alt	3.262.239	4.929.479
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.419.564	13.963.625
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.922.962	0
	Anden gæld	1.185.450	840.000
		16.527.976	14.803.625
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16.179.958	1.307.369
	Gæld til banker	111	61
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	14.999
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.264.052	7.491.228
	Anden gæld	569.120	316.064
		28.043.241	9.129.721
	Gældsforpligtelser i alt	44.571.217	23.933.346
	PASSIVER I ALT	65.132.929	33.203.027

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	1.000.000	3.340.202	4.340.202
Tilgang ved fusion	100.000	9.162.943	9.262.943
Overført via resultatdisponering	0	3.696.328	3.696.328
Egenkapital 31. december 2017	1.100.000	16.199.473	17.299.473

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJ-Ejendomme, Øst A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring af virksomhedens aktiviteter, herunder effekt af koncerninterne virksomhedssammenlutninger

Virksomheden har foretaget koncernintern virksomhedssammenlutning ved anvendelse af book value-metoden, som ikke stiller krav om tilpasning af sammenligningstal. Sammenligningstal for foregående regnskabsår er derfor ikke tilpasset.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved virksomhedssammenlutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens bestemmende indflydelse anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på det regnskabsmæssige erhvervestidspunkt uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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. Værdiansættelsesmetoder, teknikker og centrale forudsætninger er yderligere beskrevet i noterne til årsregnskabet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af fast ejendom periodiseres, så de alene vedrører regnskabsåret.

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.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommenes skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for virksomhedens ejendomme er fastsat til 6,48 og 6,63 % i 2017, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2017	2016
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	17.084
Andre finansielle indtægter	0	-8.560
	0	8.524
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	462.717	482.825
Andre finansielle omkostninger	1.163.431	280.935
	1.626.148	763.760
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-241.617	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.361.867	214.331
	-1.603.484	214.331
6 Materielle anlægsaktiver		Investerings-
kr.		ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		28.959.151
Tilgang ved fusion		40.718.758
Kostpris 31. december 2017		69.677.909
Opskrivninger 1. januar 2017		3.910.625
Værdireguleringer ved fusion		-9.101.983
Årets opskrivning		51.930
Opskrivninger 31. december 2017		-5.139.428
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		64.538.481

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for det kommende år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme 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 m.v.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Virksomhedens investeringsejendomme er af blandede benyttede produktions- og kontorejendomme på 7.949 m² beliggende i Glostrup og Skanderborg. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejendommene er 100 % udlejet, og den årlige leje udgør 4.918 t.kr.

Afkastkravet udgør 6,0 % for kontorandelen og 7,25 % for lager- og værkstedsandelen pr. 31. december 2017 for Skanderborg ejendommen (5,50 % og 6,75 % pr. 31. december 2016). For Glostrup ejendommen er det 6 % og 7,25 % for henholdsvis kontordelen og lager- og værkstedsandelen. (6,50 % og 7 % pr. 31. december 2016).

Ejendommene er værdiansat til 11.045 kr./m². for Skanderborg ejendommen og 6.498 kr./m² for Glostrup ejendommen

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0	0
	<u>1.100.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.311.522	14.891.958	7.419.564	4.128.000
Kreditinstitutter i øvrigt	9.210.962	1.288.000	7.922.962	3.222.000
Anden gæld	1.185.450	0	1.185.450	1.185.450
	<u>32.707.934</u>	<u>16.179.958</u>	<u>16.527.976</u>	<u>8.535.450</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med moderselskabet NJ-Management ApS som administrationselskab og hæftersolidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt forkildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter har virksomheden stillet pant i virksomhedens ejendomme for en værdi af 53.097 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 64.538 t.kr.

Virksomheden har endvidere afgivet selvskyldnerkaution for øvrige lånemellemværender som søsterselskabet V.Løwener A/S har med BRF Kredit samt Vækstfonden.

Virksomheden har herudover ingen sikkerhedsstillelser ud over de for branchen normale.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NJ-Management ApS	Vedbæk	NJ-Management ApS