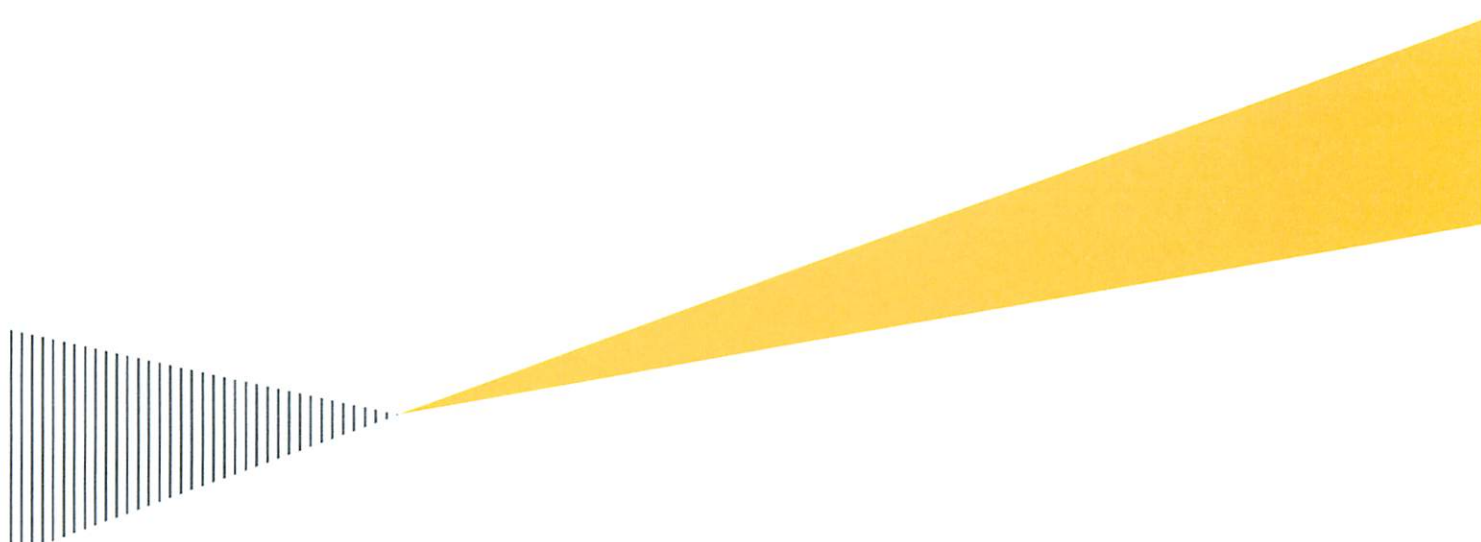


# NJ-Ejendomme, Øst A/S

Smedeland 2, 2600 Glostrup

CVR-nr. 31 47 38 61



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. april 2016

Som dirigent:

.....  
Niels M. Barfog Jakobsen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NJ-Ejendomme, Øst A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

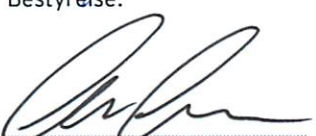
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2016  
Direktion:



.....  
Niels M. Barfod Jakobsen


Bestyrelse:



.....  
Claus Clausen  
formand



.....  
Alexander Buendia



.....  
Niels M. Barfod Jakobsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i NJ-Ejendomme, Øst A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NJ-Ejendomme, Øst A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

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

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### 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 selskabets 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 er for selskabets ejendom fastsat til 6,91 % i 2015, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.320.460 kr. mod -224.386 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 3.580.304 kr.

Koncernintern gæld andrager 8.163 t.kr. Afdrag/indfrielse heraf vil kun ske i det omfang, der er likviditet hertil.

Virksomheden forventer for 2016 et regnskabsmæssigt overskud før dagsværdiregulering af investeringsejendomme/gæld på niveau med 2015.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.107.702	2.047.599
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-70.567	-338.737
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	266.683	-128.217
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.303.818</b>	<b>1.580.645</b>
3	Finansielle indtægter	167.350	514.397
4	Finansielle omkostninger	-778.271	-804.466
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.692.897</b>	<b>1.290.576</b>
	Skat af årets resultat	-372.437	-1.514.962
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.320.460</b>	<b>-224.386</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	8.000.000
	Overført resultat	1.320.460	-8.224.386
		<b>1.320.460</b>	<b>-224.386</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings ejendomme	33.087.076	33.157.643
		<u>33.087.076</u>	<u>33.157.643</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.087.076</u>	<u>33.157.643</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.560.933
	Andre tilgodehavender	0	2.060
		<u>0</u>	<u>7.562.993</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	2.147	4.095
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.147</u>	<u>7.567.088</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>33.089.223</u>	<u>40.724.731</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	2.580.304	1.259.844
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.580.304</b>	<b>10.259.844</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.715.148	4.342.711
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.715.148</b>	<b>4.342.711</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.215.694	16.799.424
	Gæld til banker	0	3.013.910
	Anden gæld	840.000	840.000
		<b>16.055.694</b>	<b>20.653.334</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.300.000	2.035.984
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.116.912	3.417.858
	Anden gæld	306.166	0
		<b>8.738.077</b>	<b>5.468.842</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.793.771</b>	<b>26.122.176</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>33.089.223</b>	<b>40.724.731</b>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.000.000	9.484.230	0	10.484.230
Årets resultat	0	-8.224.386	8.000.000	-224.386
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.259.844</b>	<b>8.000.000</b>	<b>10.259.844</b>
Årets resultat	0	1.320.460	0	1.320.460
Udloddet udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.580.304</b>	<b>0</b>	<b>3.580.304</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJ-Ejendomme, Øst A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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.

#### 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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

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.

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

##### 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

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 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 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

#### 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 selskabets 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 er for virksomhedens ejendom fastsat til 6,91 % i 2015, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

kr.	2015	2014
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	167.350	438.599
Andre finansielle indtægter	0	75.798
	<u>167.350</u>	<u>514.397</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	333.333	208.676
Andre finansielle omkostninger	444.938	595.790
	<u>778.271</u>	<u>804.466</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	28.959.152
Kostpris 31. december 2015	28.959.152
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.198.491
Årets opskrivning	-70.567
Værdireguleringer 31. december 2015	4.127.924
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>33.087.076</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.515.694	1.300.000	15.215.694	10.000.000
Anden gæld	840.000	0	840.000	840.000
	<u>17.355.694</u>	<u>1.300.000</u>	<u>16.055.694</u>	<u>10.840.000</u>

Gæld til realkreditinstitutter forventes forlænget i 2018 med en 10-årig periode, hvorfor restgæld efter 5 år er skønnet til 10.000 t.kr.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutter har selskabet stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af 32.397 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 33.087 t.kr.

Virksomheden har endvidere afgivet selvskyldnerkaution for øvrige lånemellemværender som søster-selskaberne V.Løwener A/S samt NJ-Ejendomme, Vest ApS har med BRF Kredit samt Vækstfonden.

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

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

##### Eventualforpligtelser

Selskabet 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.

#### 10 Nærtstående parter

NJ-Ejendomme, Øst A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirk- somhedens koncernregnskab
NJ-Management ApS	Vedbæk	NJ-Management ApS

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
NJ-Management ApS	Vedbæk