

**NØJ Ejendomme ApS**  
Tårnfalkevej 12  
2650 Hvidovre

**CVR. NR. 32 47 50 86**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 1/4/2018 - 31/3/2019**

**(10. REGNSKABSÅR)**

Forelagt og godkendt på generalforsamlingen den / - 2019

---

Dirigent - Nicolaj Ørbæk Johansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

## SIDE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger og revisors erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Årsregnskab 1. april 2018 - 31. marts 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter inkl. anvendt regnskabspraksis	8

**Selskabsoplysninger**

NØJ Ejendomme ApS  
Tårnfalkevej 12  
2650 Hvidovre

CVR NR: 32 47 50 86  
Stiftet: 7. oktober 2009  
Hjemsted: Hvidovre  
Regnskabsår: 1. april - 31. marts

Bestyrelse:  
Ingen

Direktion:  
Nicolaj Ørbæk Johansen

Revisor:  
REV og RÅD Registreret Revisionsanpartsselskab  
Bymidten 80  
3500 Værløse  
CVR nr.: 32 94 26 60

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentlige aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018/19 for NØJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 til 31. marts 2019.

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

Ledelsen oplyser, at kravene til fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. august 2019

Direktion:

---

Nicolaj Ørbæk Johansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i NØJ Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for NØJ Ejendomme ApS for 1. april 2018 - 31. marts 2019 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter inkl. anvendt regnskabspraksis

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

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafklæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af denne årsrapport i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Værløse, den 30. august 2019

REV og RÅD ApS, cvr.nr. 32 94 26 60



Per Aunsbjerg Nielsen

Registreret revisor

MNE-nr.1023

**Note**     **RESULTATOPGØRELSE FOR REGNSKABSÅRET**  
**1. APRIL 2018 - 31. MARTS 2019**

	2018/19	2017/18 T.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	347.649	341
1. Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-51.843	-52
<b>Resultat af primær drift</b>	295.806	289
Finansielle indtægter	791.754	292
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-163.200	-96
Andre finansielle omkostninger	-154.021	-594
<b>Resultat før skat</b>	770.339	-109
2. Skat af årets resultat	-169.475	24
<b>Årets resultat</b>	600.864	-85
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	600.864	-85
	600.864	-85

**Note** BALANCE PR. 31. MARTS 2019**AKTIVER**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b> <b>T.kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger	3.082.974	3.135
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	3.082.974	3.135
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
2. Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	36
Periodeafgrænsningsposter	11.690	12
	11.690	48
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	8.268.598	5.120
<b>Likvide beholdninger</b>	347.373	59
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	8.627.661	5.227
<b>AKTIVER I ALT</b>	11.710.635	8.362



**BALANCE PR. 31. MARTS 2019**

<b>Note</b>	<b>PASSIVER</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18 T.kr.</b>
3.	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.184.373	584
	Foreslået udbytte	0	0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.309.373</b>	<b>709</b>
	<b>HENSÆTTELSER</b>		
2.	Udskudt skat	37.951	26
		<b>37.951</b>	<b>26</b>
	<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	9.998.019	7.417
2.	Sambeskatningsbidrag	157.019	0
	Anden gæld	208.273	210
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>10.363.311</b>	<b>7.627</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>10.363.311</b>	<b>7.627</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.710.635</b>	<b>8.362</b>
4.	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
5.	Anvendt regnskabspraksis		

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u> T.kr.
<b>1. Afskrivninger:</b>		
Bygninger	51.843	52
	<u>51.843</u>	<u>52</u>
<b>2. Selskabsskat:</b>		
De i regnskabet opførte selskabsskatter er beregnet ud fra gældende skattelovgivning.		
Beregnet selskabsskat for året	158.070	-35
Regulering skat tidligere år	0	0
Beregnet regulering udskudt skat (se nedenfor)	<u>11.405</u>	<u>11</u>
	<u>169.475</u>	<u>-24</u>
<b>Udskudt skat:</b>		
Udskudt skat, fremkommer som skatten af følgende poster:		
Forskel på regnskabsmæssig og skattemæssig saldo:		
Ejendomme	<u>172.504</u>	<u>121</u>
Beregningsgrundlag (22%)	<u>172.504</u>	<u>121</u>
Udskudt skat ultimo	37.951	26
Udskudt skat primo	<u>26.546</u>	<u>15</u>
Regulering udskudt skat	<u>11.405</u>	<u>11</u>

<b>3. Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- Kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkap. i alt</b>
Egenkapital, primo	125.000	583.509	0	708.509
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		600.864		600.864
Udbytte		0	0	0
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>1.184.373</u>	<u>0</u>	<u>1.309.373</u>

**4. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for engagement i Sydbank er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 2.056.000 i selskabets ejendom beliggende Tårnfalkevej 12, Hvidovre.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningen pr. 31/3 2019 fremgår af moderselskabets regnskab. Det samme forhold gør sig gældende for kildeskatter på udbytte. Er der herudover ikke foretaget pantsætninger eller indgået veksel-, kautions- eller garantforpligtelser.

## **5. Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer og serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen når risiko- overgang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl.. moms og afgifter. Alle former for rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter reklameomkostninger, drift af varebil samt omkostninger til administration, tab på debitorer m.m.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder bankrenter, obligationsrenter, debitor- og kreditorrenter, realiserede kurstab og kursgevinster samt kursregulering af værdipapirer m.m.

## 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, med tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Anlægsaktiver

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.  
Der afskrives ikke på grunden.

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 klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0-20%

Småanskaffelser under kr. 13.800 omkostningsføres på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger, medmindre de udgør et uvæsentligt beløb.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder som måles til kostpris 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 nedskrivningstest til genindvindingsværdien hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Omsætningsaktiver

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag for hensættelser og tab, ud fra en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som helejet datterselskab for administrationsselskabet selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldige sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Gældsforpligtelser iøvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til den nominelle værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Nicolaj Ørbæk Johansen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-934460082752  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2019 kl.: 15:16:33  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Nicolaj Ørbæk Johansen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-934460082752  
Tidspunkt for underskrift: 04-09-2019 kl.: 15:16:33  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).