

## NØJ EJENDOMME APS

Tårnfalkevej 12

2650 Hvidovre

CVR-nr. 32475086

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

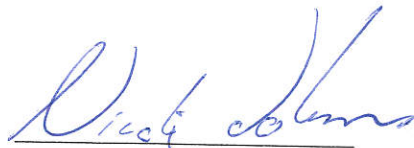
info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. april 2016 - 31. marts 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Hørsholm* den *27-8-2017*



Nicolaj Ørbæk Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## NØJ EJENDOMME APS

### Virksomhedsoplysninger

#### Virksomheden

NØJ EJENDOMME APS

Tårnfalkevej 12

2650 Hvidovre

CVR-nr.

32475086

Stiftelsesdato

7. oktober 2009

Hjemsted

Hvidovre

Regnskabsår

1. april 2016 - 31. marts 2017

#### Direktion

Nicolaj Ørbæk Johansen , Direktør

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 for NØJ EJENDOMME APS.

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. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 12. juli 2017

**Direktion**



Nicolaj Ørbæk Johansen

Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i NØJ EJENDOMME APS**

Vi har opstillet årsregnskabet for NØJ EJENDOMME APS for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

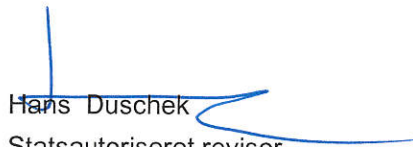
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 12. juli 2017

### **KRESTON CM**

#### **Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

  
Hans Duschek  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 udviser et resultat på kr. 136.176, og selskabets balance pr. 31. marts 2017 udviser en balancesum på kr. 4.172.622, og en egenkapital på kr. 793.670.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for NØJ EJENDOMME APS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

### Resultatopgørelsen

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom og administration.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Ejendomme afskrives over 50 År.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med moderselskabet Nøj Holding ApS.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter bankbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen via mellemværende med moderselskabet Nøj Holding ApS.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## NØJ EJENDOMME APS

### Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		390.864	397.489
Andre eksterne omkostninger		-69.488	-64.477
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>321.376</b>	<b>333.012</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-66.504	-66.504
<b>Driftsresultat</b>		<b>254.872</b>	<b>266.508</b>
Finansielle indtægter	2	76.270	0
Finansielle omkostninger	3	-156.334	-121.443
<b>Resultat før skat</b>		<b>174.808</b>	<b>145.065</b>
Skat af årets resultat	4	-38.632	-32.285
<b>Årets resultat</b>		<b>136.176</b>	<b>112.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		136.176	112.780
<b>Resultatdisponering</b>		<b>136.176</b>	<b>112.780</b>

NØJ EJENDOMME APS

Balance 31. marts 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	3.186.660	3.253.164
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.186.660</b>	<b>3.253.164</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.186.660</b>	<b>3.253.164</b>
Periodeafgrænsningsposter		19.652	19.227
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.652</b>	<b>19.227</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		965.645	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>965.645</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>665</b>	<b>107.116</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>985.962</b>	<b>126.343</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.172.622</b>	<b>3.379.507</b>

NØJ EJENDOMME APS

Balance 31. marts 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	668.670	532.494
<b>Egenkapital</b>		<b>793.670</b>	<b>657.494</b>
Hensættelser til udskudt skat		15.136	6.952
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.136</b>	<b>6.952</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.507.207	2.358.977
Gæld til associerede virksomheder		635.944	0
Anden gæld		220.665	356.084
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.363.816</b>	<b>2.715.061</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.363.816</b>	<b>2.715.061</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.172.622</b>	<b>3.379.507</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Noter**

	2016/17	2015/16
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft andre ansatte end selskabets direktion. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktion.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Udbytte aktier	632	0
Kursregulering værdipapirer	75.638	0
	<b>76.270</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter mellemværende med moderselskab	117.949	121.443
Renter mellemværende associerede virksomhed	38.385	0
	<b>156.334</b>	<b>121.443</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	8.184	6.952
Skat af årets resultat	30.448	25.333
	<b>38.632</b>	<b>32.285</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.325.210	3.325.210
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.325.210</b>	<b>3.325.210</b>
Af- og nedskrivninger primo	-72.046	-5.542
Årets afskrivninger	-66.504	-66.504
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-138.550</b>	<b>-72.046</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.186.660</b>	<b>3.253.164</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	532.494	419.714
Årets tilgang	136.176	112.780
<b>Saldo ultimo</b>	<b>668.670</b>	<b>532.494</b>

**Noter**

**2016/17**

**2015/16**

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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