

## 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

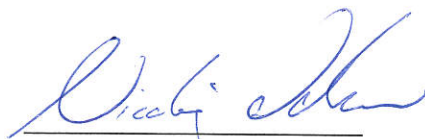
info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. april 2015 - 31. marts 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Hvidovre* den *12-9-2016*



Nicolaj Ørbæk Johansen  
Dirigent

## NØJ EJENDOMME APS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## NØJ EJENDOMME APS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	NØJ EJENDOMME APS Tårnfalkevej 12 2650 Hvidovre
	CVR-nr. 32475086
	Stiftelsesdato 7. oktober 2009
	Hjemsted Hvidovre
	Regnskabsår 1. april 2015 - 31. marts 2016
<b>Direktion</b>	Nicolaj Ørbæk Johansen , Direktør

## NØJ EJENDOMME APS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 1. september 2016

**Direktion**



Nicolaj Ørbæk Johansen  
Direktør

## **NØJ EJENDOMME APS**

### **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 2015 - 31. marts 2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, 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 Ethiske 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.

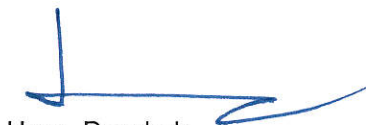
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Hørsholm, den 1. september 2016

#### **KRESTON CM**

##### **Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Hans Duschek

Statsautoriseret revisor

## **NØJ EJENDOMME APS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for NØJ EJENDOMME APS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Husleje indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **NØJ EJENDOMME APS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

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

#### **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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter bankbeholdninger.

### 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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		397.489	33.124
Andre eksterne omkostninger		-64.477	-8.940
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>333.012</b>	<b>24.184</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-66.504	-5.542
<b>Driftsresultat</b>		<b>266.508</b>	<b>18.642</b>
Finansielle indtægter	1	0	331.128
Finansielle omkostninger	2	-121.443	-69.068
<b>Resultat før skat</b>		<b>145.065</b>	<b>280.702</b>
Skat af årets resultat	3	-32.285	-70.119
<b>Årets resultat</b>		<b>112.780</b>	<b>210.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		112.780	210.583
<b>Resultatdisponering</b>		<b>112.780</b>	<b>210.583</b>

NØJ EJENDOMME APS

Balance 31. marts 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	3.253.164	3.319.668
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.253.164</b>	<b>3.319.668</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.253.164</b>	<b>3.319.668</b>
Periodeafgrænsningsposter		19.227	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.227</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>107.116</b>	<b>282.207</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>126.343</b>	<b>282.207</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.379.507</b>	<b>3.601.875</b>

NØJ EJENDOMME APS

Balance 31. marts 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	532.494	419.714
<b>Egenkapital</b>		<b>657.494</b>	<b>544.714</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.952	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.952</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.358.977	895.878
Gæld til associerede virksomheder		0	1.899.024
Anden gæld		356.084	262.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.715.061</b>	<b>3.057.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.715.061</b>	<b>3.057.161</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.379.507</b>	<b>3.601.875</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	9		

## NØJ EJENDOMME APS

### Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Udbytte aktier	0	3.953
Kursregulering værdipapirer	0	327.175
	<b>0</b>	<b>331.128</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter mellemværende med moderselskab	121.443	69.068
	<b>121.443</b>	<b>69.068</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	6.952	0
Skat af årets resultat	25.333	70.119
	<b>32.285</b>	<b>70.119</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.325.210	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	3.325.210
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.325.210</b>	<b>3.325.210</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.542	0
Årets afskrivninger	-66.504	-5.542
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-72.046</b>	<b>-5.542</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.253.164</b>	<b>3.319.668</b>
<b>5. 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>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	419.714	209.131
Årets tilgang	112.780	210.583
<b>Saldo ultimo</b>	<b>532.494</b>	<b>419.714</b>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>		

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**Noter**

**2015/16**

**2014/15**

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**9. Hovedaktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er investering i fast ejendom. Udlejning af selskabets ejendom er forløbet tilfredsstillende i regnskabsåret 2015/16.