

Nøj Ejendomme ApS

Tårnfalkevej 12
2650 Hvidovre

CVR-nr. 32 47 50 86

Årsrapport for perioden
1. april 2021 til 31. marts 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. september 2022

Nicolaj Ørbæk Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	5
Balance 31. marts 2022	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Nøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 12. september 2022

Direktion

Nicolaj Ørbæk Johansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Nøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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 12. september 2022

Rev og Råd Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 94 26 60

Per Aunbjerg Nielsen
Registreret Revisor
MNE-nr. mne1023

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nøj Ejendomme ApS
Tårnfalkevej 12
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 32 47 50 86

Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022

Stiftet: 7. oktober 2009

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Nicolaj Ørbæk Johansen, direktør

Revisor

Rev og Råd Registreret Revisionsanpartsselskab
Bymidten 80
3500 Værløse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er investering i fast ejendom, værdipapirer og aktiviteter tilknyttet hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 2.130.220, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 746.160.

Selskabet har tabt sin egenkapital hvilket primært skyldes en nedgang i værdipapirerne som selskabet ejer. Det skal nævnes, at den primære gæld vedrører intern gæld i koncernen, hvorfor der ingen problemer er med going concern, samtidig med at det forventes, at selskabets værdipapirer vil stige i værdi indenfor en kortere periode.

Resultatopgørelse

1. april 2021 - 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		561.835	201.119
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-51.843</u>	<u>-51.843</u>
Finansielle indtægter	3	131.975	3.380.539
Finansielle omkostninger	4	<u>-3.373.017</u>	<u>-288.700</u>
Resultat før skat		-2.731.050	3.241.115
Skat af årets resultat	5	<u>600.830</u>	<u>-713.045</u>
Årets resultat		<u>-2.130.220</u>	<u>2.528.070</u>
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		<u>-2.130.220</u>	<u>2.528.070</u>
		<u>-2.130.220</u>	<u>2.528.070</u>

Balance 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.927.445</u>	<u>2.979.288</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.927.445</u>	<u>2.979.288</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.427.445</u>	<u>4.479.288</u>
Bitcoins		<u>971.017</u>	<u>971.017</u>
Varebeholdninger	6	<u>971.017</u>	<u>971.017</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		641.271	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.615</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>651.886</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>7.826.896</u>	<u>15.676.023</u>
Værdipapirer		<u>7.826.896</u>	<u>15.676.023</u>
Likvide beholdninger		<u>4.450.737</u>	<u>747.144</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.900.536</u>	<u>17.394.184</u>
Aktiver i alt		<u>19.327.981</u>	<u>21.873.472</u>

Balance 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-871.160</u>	<u>1.259.060</u>
Egenkapital		<u>-746.160</u>	<u>1.384.060</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>72.167</u>	<u>60.761</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>72.167</u>	<u>60.761</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.441.533	19.571.701
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	699.137
Anden gæld		560.441	104.120
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>53.693</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.001.974</u>	<u>20.428.651</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.001.974</u>	<u>20.428.651</u>
Passiver i alt		<u>19.327.981</u>	<u>21.873.472</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nøj Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt, som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger som består af bitcoins måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>131.975</u>	<u>3.380.539</u>
	<u>131.975</u>	<u>3.380.539</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	572.100	288.700
Andre finansielle omkostninger	<u>2.800.917</u>	<u>0</u>
	<u>3.373.017</u>	<u>288.700</u>

Noter

5 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	11.406	11.405
Sambeskatningsbidrag	<u>-612.236</u>	<u>701.640</u>
	<u>-600.830</u>	<u>713.045</u>

6 Varebeholdninger

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
Bitcoins	<u>971.017</u>	<u>971.017</u>
	<u>971.017</u>	<u>971.017</u>

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har grundet et større samlet kurstab på værdipapirer tabt mere end halvdelen af sin egenkapital for en periode. Det skal bemærkes at gældsposterne i selskabet primært er koncerninterne og på den baggrund er der ingen usikkerhed om den fortsatte drift. Samtidig forventes egenkapitalen at være reetableret fuldt ud i næste regnskabsår.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement i Sydbank er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 2.056.000 i selskabets ejendom beliggende Tårnfalkevej 12, 2650 Hvidovre.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller indgået veksel-, eller garantiforpligtelser.

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 NEM ID
PID: 9208-2002-2-934460082752
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2022 kl.: 05:09:06
Underskrevet med NemID

Nicolaj Ørbæk Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-934460082752
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2022 kl.: 05:09:06
Underskrevet med NemID

Per Aunsbjerg Nielsen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-786099581948
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2022 kl.: 19:41:11
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b8cec0ZxkXn248362950