



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# NIJO ApS

Asser Jensens Vej 86, 7000 Fredericia

CVR-nr. 34 89 46 39

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Torben Jørn Ottesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NIJO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 26. juni 2024

**Direktion**

Torben Ottesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i NIJO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NIJO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Fredericia, den 26. juni 2024

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	NIJO ApS Asser Jensens Vej 86 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 34 89 46 39
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Ottesen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i besiddelse af ejendomsinvestering. Selskabet har i regnskabsåret solgt grunde og bygninger og vil fremover drive holdingvirksomhed, samt hertil hørende virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder, der har påvirket indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets økonomiske udvikling og resultat blev som forventet.

Selskabet har i året solgt grunde og bygninger med en gevinst.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.733.678</b>	<b>337.944</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.000	-120.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.613.678</b>	<b>217.944</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	127.000	100.556
2 Finansielle omkostninger	-154.662	-266.907
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.586.016</b>	<b>51.593</b>
Skat af årets resultat	-857.108	-11.351
<b>Årets resultat</b>	<b>2.728.908</b>	<b>40.242</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.728.908	40.242
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.728.908</b>	<b>40.242</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	4.960.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	4.960.000
Andre tilgodehavender	11.430.000	12.700.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	11.430.000	12.700.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.430.000</b>	<b>17.660.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.467.548	209.756
Andre tilgodehavender	75.754	8.336.840
Tilgodehavender i alt	4.543.302	8.546.596
Likvide beholdninger	3.140.926	2.011.062
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.684.228</b>	<b>10.557.658</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.114.228</b>	<b>28.217.658</b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	81.000	80.000
Overført resultat	15.955.518	21.527.610
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.036.518</b>	<b>21.607.610</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	48.258
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>48.258</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.917.136
Deposita	0	165.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.068.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.150.562
Kortfristet del af langfristet gæld	0	225.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.361	0
Selskabsskat	905.366	0
Anden gæld	2.111.983	2.136.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.077.710	2.411.228
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.077.710</b>	<b>6.561.790</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.114.228</b>	<b>28.217.658</b>

- 1 Særlige poster
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Indtægter:

Bruttofortjeneste		3.760.000
		<u>3.760.000</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Bruttofortjeneste		3.760.000
<b>Resultat af særlige poster netto</b>		<b><u>3.760.000</u></b>

### 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	88.655
Andre finansielle omkostninger	<u>154.662</u>	<u>178.252</u>
	<b><u>154.662</u></b>	<b><u>266.907</u></b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 4. Eventualposter

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NIJO ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og investeringsejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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 nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Jørn Ottesen

Direktør

Serienummer: c2d33e30-e84d-4a1f-bfe0-beb6902dddd1

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-07-03 13:18:40 UTC



## Carsten Eckhaus Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 14eb26a8-5db9-415b-9c46-514900d9e241

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-03 13:21:56 UTC



## Torben Jørn Ottesen

Dirigent

Serienummer: c2d33e30-e84d-4a1f-bfe0-beb6902dddd1

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-07-03 13:23:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y7NBD-EYJZE-Q4UE3-SGZJU-QT4A2-H10UY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**