



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NJ BOLIGER APS**

**SKOVVEJ 41, 9800 HJØRRING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. februar 2019

---

Nikka Vestergaard Jensen

**CVR-NR. 37 57 76 93**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	NJ Boliger ApS Skovvej 41 9800 Hjørring
	Telefon: +45 40 61 42 08 Hjemmeside: <a href="http://njboliger.dk">njboliger.dk</a> E-mail: <a href="mailto:nj@njboliger.dk">nj@njboliger.dk</a>
	CVR-nr.: 37 57 76 93 Stiftet: 1. april 2016 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Nikka Vestergaard Jensen Jonas Dam Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for NJ Boliger 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 1. februar 2019

Direktion:

---

Nikka Vestergaard Jensen

---

Jonas Dam Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i NJ Boliger ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for NJ Boliger ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Hjørring, den 1. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34261

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme til privat beboelse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>462.305</b>	<b>367.967</b>
Af- og nedskrivninger.....		-27.212	-52.259
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>435.093</b>	<b>315.708</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-267.810	-294.267
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>167.283</b>	<b>21.441</b>
Skat af årets resultat.....	2	-42.856	-13.662
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>124.427</b>	<b>7.779</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		124.427	7.779
<b>I ALT</b> .....		<b>124.427</b>	<b>7.779</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		6.335.337	4.587.613
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>6.335.337</b>	<b>4.587.613</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.335.337</b>	<b>4.587.613</b>
Likvide beholdninger.....		95.128	161.662
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		95.128	161.662
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.430.465</b>	<b>4.749.275</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		132.206	7.779
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>182.206</b>	<b>57.779</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.749.103	3.537.878
Banklån.....		1.087.614	915.366
Selskabsskat.....		42.856	13.662
Anden gæld.....		179.040	119.965
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	<b>6.058.613</b>	<b>4.586.871</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	165.560	82.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.001	10.000
Selskabsskat.....		14.085	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.825
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>189.646</b>	<b>104.625</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.248.259</b>	<b>4.691.496</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.430.465</b>	<b>4.749.275</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.856	13.662			
	<b>42.856</b>	<b>13.662</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2017.....		4.609.485			
Tilgang.....		1.770.067			
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>6.379.552</b>			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		21.872			
Årets afskrivninger .....		22.343			
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....</b>		<b>44.215</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>6.335.337</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. oktober 2017.....	50.000	7.779	57.779		
Forslag til årets resultatdisponering.....		124.427	124.427		
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>132.206</b>	<b>182.206</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag 2017/18
Gæld til realkreditinstitutter...	4.835.103	86.000	4.480.000	3.588.678	50.800
Banklån.....	1.167.174	79.560	510.000	947.366	32.000
Selskabsskat.....	42.856	0	0	13.662	0
Anden gæld.....	179.040	0	0	119.965	0
	<b>6.224.173</b>	<b>165.560</b>	<b>4.990.000</b>	<b>4.669.671</b>	<b>82.800</b>
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
Ingen					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 6.335 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.260 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 6.335 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NJ Boliger ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.