



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2023

Nikka Vestergaard Jensen

CVR-NR. 37 57 76 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NJ Boliger ApS Skovvej 41 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 37 57 76 93 Stiftet: 1. april 2016 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Nikka Vestergaard Jensen Jonas Dam Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 19. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 19. januar 2023

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		336.855	361.593
Af- og nedskrivninger.....		-23.312	-23.312
DRIFTSRESULTAT		313.543	338.281
Andre finansielle omkostninger.....		-233.098	-240.264
RESULTAT FØR SKAT		80.445	98.017
Skat af årets resultat.....	1	-18.544	-22.843
ÅRETS RESULTAT		61.901	75.174
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		61.901	75.174
I ALT		61.901	75.174

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		6.242.089	6.265.401
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.242.089	6.265.401
ANLÆGSAKTIVER.....		6.242.089	6.265.401
Udskudte skatteaktiver.....		30.842	25.846
Tilgodehavender.....		30.842	25.846
Likvide beholdninger.....		8.076	28.266
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.918	54.112
AKTIVER.....		6.281.007	6.319.513
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		442.213	380.312
EGENKAPITAL.....		492.213	430.312
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.393.297	4.485.606
Banklån.....		852.499	921.138
Selskabsskat.....		15.540	21.852
Anden gæld.....		316.924	246.331
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.578.260	5.674.927
Prioritetsgæld.....		92.000	90.200
Gæld til pengeinstitutter.....		66.000	63.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.001	12.000
Selskabsskat.....		16.533	24.774
Anden gæld.....		24.000	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		210.534	214.274
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		5.788.794	5.889.201
PASSIVER.....		6.281.007	6.319.513
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	380.312	430.312
Forslag til resultatdisponering.....		61.901	61.901
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	442.213	492.213

NOTER

				Note
Skat af årets resultat				1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.540		27.852	
Regulering af udskudt skat.....	-4.996		-5.009	
	18.544		22.843	
 Materielle anlægsaktiver				 2
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2021.....			6.379.552	
Kostpris 30. september 2022.....			6.379.552	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....			114.151	
Årets afskrivninger			23.312	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....			137.463	
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....			 6.242.089	
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.485.297	92.000	4.100.000	4.575.806
Banklån.....	918.499	66.000	580.000	984.438
Selskabsskat.....	15.540	0	0	21.852
Anden gæld.....	316.924	0	316.924	246.331
	5.736.260	158.000	4.996.924	5.828.427
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 6.242 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.260 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 6.242 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				
			2021/22	2020/21
 Medarbejderforhold				 5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
			1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NJ Boliger ApS for 2021/22 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, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

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.