



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. december 2021

---

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 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	NJ Boliger ApS Skovvej 41 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 37 57 76 93 Stiftet: 1. april 2016 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 6. december 2021

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 2020 - 30. september 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6. december 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>361.593</b>	<b>412.808</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.312	-23.312
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>338.281</b>	<b>389.496</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-240.264	-244.192
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>98.017</b>	<b>145.304</b>
Skat af årets resultat.....	1	-22.843	-32.686
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>75.174</b>	<b>112.618</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		75.174	112.618
<b>I ALT</b> .....		<b>75.174</b>	<b>112.618</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		6.265.401	6.288.713
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.265.401	6.288.713
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.265.401</b>	<b>6.288.713</b>
Udskudte skatteaktiver.....		25.846	20.837
Tilgodehavender.....		25.846	20.837
Likvide beholdninger.....		28.266	51.634
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>54.112</b>	<b>72.471</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.319.513</b>	<b>6.361.184</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		380.312	305.137
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>430.312</b>	<b>355.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.485.606	4.577.245
Banklån.....		921.138	968.200
Selskabsskat.....		21.852	30.708
Anden gæld.....		246.331	237.907
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.674.927	5.814.060
Prioritetsgæld.....		90.200	87.000
Gæld til pengeinstitutter.....		63.300	79.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.001
Selskabsskat.....		24.774	13.426
Anden gæld.....		24.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		214.274	191.987
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.889.201</b>	<b>6.006.047</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.319.513</b>	<b>6.361.184</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	305.138	355.138
Forslag til resultatdisponering.....		75.174	75.174
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>380.312</b>	<b>430.312</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.852	37.708		
Regulering af udskudt skat.....	-5.009	-5.022		
	<b>22.843</b>	<b>32.686</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2020.....		6.379.552		
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>6.379.552</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		90.839		
Årets afskrivninger .....		23.312		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>114.151</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>6.265.401</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.575.806	90.200	4.200.000	4.664.245
Banklån.....	984.438	63.300	660.000	1.047.760
Selskabsskat.....	21.852	0	0	30.708
Anden gæld.....	246.331	0	246.331	237.907
	<b>5.828.427</b>	<b>153.500</b>	<b>5.106.331</b>	<b>5.980.620</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 6.265 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.260 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 6.265 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				
		2020/21	2019/20	
<b>Medarbejderforhold</b>				<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NJ Boliger ApS for 2020/21 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.