



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. november 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 2022 - 30. september 2023 | |
| 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 2022 - 30. september 2023 |
| 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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 7. november 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 2022 - 30. september 2023 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 7. november 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 | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 346.685 | 336.855 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -23.312 | -23.312 |
| DRIFTSRESULTAT | | 323.373 | 313.543 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -251.612 | -233.098 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 71.761 | 80.445 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -16.056 | -18.544 |
| ÅRETS RESULTAT | | 55.705 | 61.901 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 55.705 | 61.901 |
| I ALT | | 55.705 | 61.901 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 6.218.777 | 6.242.089 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 6.218.777 | 6.242.089 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 6.218.777 | 6.242.089 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 35.840 | 30.842 |
| Tilgodehavender..... | | 35.840 | 30.842 |
| Likvide beholdninger..... | | 514 | 8.076 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 36.354 | 38.918 |
| AKTIVER..... | | 6.255.131 | 6.281.007 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud..... | | 497.918 | 442.213 |
| EGENKAPITAL..... | | 547.918 | 492.213 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 4.296.168 | 4.393.297 |
| Banklån..... | | 831.051 | 852.499 |
| Selskabsskat..... | | 14.054 | 15.540 |
| Anden gæld..... | | 381.566 | 316.924 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 5.522.839 | 5.578.260 |
| Prioritetsgæld..... | | 96.504 | 92.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 44.000 | 66.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 11.999 | 12.001 |
| Selskabsskat..... | | 7.871 | 16.533 |
| Anden gæld..... | | 24.000 | 24.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 184.374 | 210.534 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 5.707.213 | 5.788.794 |
| PASSIVER..... | | 6.255.131 | 6.281.007 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Medarbejderforhold | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|--|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022..... | 50.000 | 442.213 | 492.213 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 55.705 | 55.705 |
| Egenkapital 30. september 2023..... | 50.000 | 497.918 | 547.918 |

NOTER

| | 2022/23 | 2021/22 | Note | |
|---|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. | | |
| Skat af årets resultat | | | 1 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 21.054 | 23.540 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -4.998 | -4.996 | | |
| | 16.056 | 18.544 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 2 | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. oktober 2022..... | | 6.379.552 | | |
| Kostpris 30. september 2023..... | | 6.379.552 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022..... | | 137.463 | | |
| Årets afskrivninger | | 23.312 | | |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2023..... | | 160.775 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023..... | | 6.218.777 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 3 | |
| | 30/9 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/9 2022 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 4.392.672 | 96.504 | 3.810.000 | 4.485.297 |
| Banklån..... | 875.051 | 44.000 | 650.000 | 918.499 |
| Selskabsskat..... | 14.054 | 0 | 0 | 15.540 |
| Anden gæld..... | 381.566 | 0 | 381.566 | 316.924 |
| | 5.663.343 | 140.504 | 4.841.566 | 5.736.260 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 4 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 6.219 tkr. | | | | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.260 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 6.219 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld. | | | | |
| | | 2022/23 | 2021/22 | |
| Medarbejderforhold | | | | 5 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NJ Boliger ApS for 2022/23 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 af resultat

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.