



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. november 2020

---

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 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
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 2019 - 30. september 2020
<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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 11. november 2020

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 2019 - 30. september 2020 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, 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 11. november 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>412.808</b>	<b>338.339</b>
Af- og nedskrivninger.....		-23.312	-23.312
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>389.496</b>	<b>315.027</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-244.192	-251.103
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>145.304</b>	<b>63.924</b>
Skat af årets resultat.....	1	-32.686	-3.611
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>112.618</b>	<b>60.313</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		112.618	60.313
<b>I ALT</b> .....		<b>112.618</b>	<b>60.313</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		6.288.713	6.312.025
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.288.713</b>	<b>6.312.025</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.288.713</b>	<b>6.312.025</b>
Udskudte skatteaktiver.....		20.837	15.815
Tilgodehavender.....		20.837	15.815
Likvide beholdninger.....		51.634	58.900
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>72.471</b>	<b>74.715</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.361.184</b>	<b>6.386.740</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		305.137	192.520
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>355.137</b>	<b>242.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.577.245	4.664.262
Banklån.....		968.200	1.029.144
Selskabsskat.....		30.708	16.426
Anden gæld.....		237.907	212.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.814.060</b>	<b>5.922.205</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	166.560	165.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.001	12.000
Selskabsskat.....		13.426	44.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>191.987</b>	<b>222.015</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.006.047</b>	<b>6.144.220</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.361.184</b>	<b>6.386.740</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	37.708	19.426			
Regulering af udskudt skat.....	-5.022	-15.815			
	<b>32.686</b>	<b>3.611</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2019.....		6.379.552			
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>		<b>6.379.552</b>			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		67.527			
Årets afskrivninger .....		23.312			
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....</b>		<b>90.839</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>		<b>6.288.713</b>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. oktober 2019.....	50.000	192.519	242.519		
Forslag til resultatdisponering.....		112.618	112.618		
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>305.137</b>	<b>355.137</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>		
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	4.664.245	87.000	4.390.000	4.750.662	86.400
Banklån.....	1.047.760	79.560	470.000	1.108.704	79.560
Selskabsskat.....	30.708	0	0	16.426	0
Anden gæld.....	237.907	0	0	212.373	0
	<b>5.980.620</b>	<b>166.560</b>	<b>4.860.000</b>	<b>6.088.165</b>	<b>165.960</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.289 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.260 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.289 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018/19: 1)

**6**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NJ Boliger ApS for 2019/20 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, 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.