

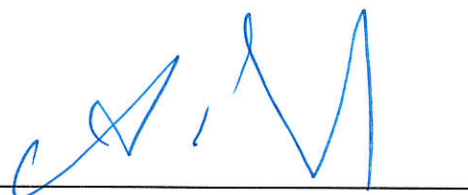
NJG7 RE K/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø

Årsrapport for perioden
2. regnskabsperiode 1. januar – 31. december 2018

CVR-nr. 37 90 49 96

Årsrapporten er godkendt på Selskabets generalforsamling den 21. februar 2019

Dirigent



Anne Dorthe Lillelund

INDHOLD

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter.....	12

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Komplementarselskabet har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for NJG7 RE K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 21. februar 2019

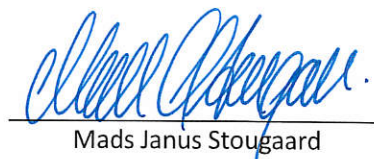
Direktion i Komplementarselskabet


Erik Veedfald

Bestyrelse i Komplementarselskabet


Søren Kolbye Sørensen
Formand


Mikkel Svenstrup


Mads Janus Stougaard

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NJG7 RE K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NJG7 RE K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. februar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615



Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger

Hjemstedsadresse

NJG7 RE K/S
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø
Danmark

Telefon 70 10 00 75

CVR-nr. 37 90 49 96
Regnskabsår 1. januar – 31. december
Stiftet 2. august 2016

Komplementarselskabet

NJG7 RE Komplementar ApS
c/o Fokus Asset Management A/S
Bomhusvej 13, 1.
2100 København Ø
Danmark

Bestyrelse i Komplementarselskabet

Søren Kolbye Sørensen, Formand
Mikkel Svenstrup
Mads Janus Stougaard

Direktion i Komplementarselskabet

Erik Veedfald

Revision

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er direkte eller via besiddelse af kapital- eller ejerandele i andre selskaber, at erhverve, herunder opføre, eje og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der er forbundet dermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar – 31. december 2018 blev et overskud på kr. 15.858.502.

Selskabet erhvervede i sin første regnskabsperiode to domicilejendomme. Begge ejendomme har i 2018 været fuldt udlejet.

Selskabet har ultimo 2018 underskrevet en købsaftale på yderligere en domicilejendom, som ligeledes er fuldt udlejet, og som overtages pr. 1. april 2019.

Årets resultat, som foreslås overført til egenkapitalen, anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultatet før værdireguleringer for 2019 forventes at blive forbedret i forhold til indeværende regnskabsperiode.

ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJG7 RE K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme og øvrige indtægter i forbindelse hermed.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter og afgifter, vedligeholdelse samt andre omkostninger, i det omfang disse ikke dækkes af lejer. Andre eksterne omkostninger indeholder ligeledes omkostninger til administration af Selskabet.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder nettoværdireguleringer af investeringsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da Selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen foregår hos ejerne og afhænger af deres forhold.

ÅRSREGNSKAB

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en discounted cash flow værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i budgetperioden samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien.

Afkastkrav, der ligger til grund for terminalværdien og tilbagediskonteringsrenten er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018

DKK	Note	1/1 - 31/12 2018	2/8 2016 - 31/12 2017
Lejeindtægter		11.305.352	11.888.890
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-2.772.257</u>	<u>-5.477.001</u>
Bruttoresultat		8.533.095	6.411.889
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>7.534.355</u>	<u>33.461.911</u>
Driftsresultat		16.067.450	39.873.800
Finansielle omkostninger	2	<u>-208.948</u>	<u>-57.540</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>15.858.502</u>	<u>39.816.260</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		<u>15.858.502</u>	<u>39.816.260</u>
DISPONERET I ALT		<u>15.858.502</u>	<u>39.816.260</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2018	2017
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>245.562.000</u>	<u>238.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>245.562.000</u>	<u>238.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>245.562.000</u>	<u>238.300.000</u>
Andre tilgodehavender		181.665	670.918
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.914.083</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende i alt		<u>2.095.748</u>	<u>670.918</u>
Likvide beholdninger		<u>7.186.863</u>	<u>7.450.102</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>9.282.611</u>	<u>8.121.020</u>
AKTIVER I ALT		<u>254.844.611</u>	<u>246.421.020</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

DKK	Note	2018	2017
Passiver			
Kapital		188.900.000	188.900.000
Overført resultat		<u>55.674.762</u>	<u>39.816.260</u>
EGENKAPITAL	4	<u>244.574.762</u>	<u>228.716.260</u>
Deposita		<u>2.022.521</u>	<u>1.886.488</u>
Langfristet gæld i alt	5	<u>2.022.521</u>	<u>1.886.488</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.002.658	6.382.610
Anden gæld		658.548	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	<u>5.586.122</u>	<u>9.435.662</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.247.328</u>	<u>15.818.272</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>10.269.849</u>	<u>17.704.760</u>
PASSIVER I ALT		<u>254.844.611</u>	<u>246.421.020</u>

Note 6 Nærtstående parter
 Note 7 Eventualforpligtelser

NOTER

Note 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

	2018	2017
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	167.898	18.224
Andre finansielle omkostninger	41.050	39.316
Finansielle omkostninger	208.948	57.540

Note 3 Investeringsejendomme

Kostpris primo	204.838.089	0
Tilgange i årets løb	0	204.838.089
Afgang i årets løb	-272.355	0
Kostpris ultimo	204.565.734	204.838.089
Værdiregulering primo	33.461.911	0
Årets værdiregulering	7.534.355	33.461.911
Værdiregulering ultimo	40.996.266	33.461.911
Regnskabsmæssig værdi ultimo	245.562.000	238.300.000
Afkastkrav i procent	4,50	4,50 -4,75

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelesgodkendt budget, hvori der tages højde for særlige krav til vedligeholdelsesomkostningerne i perioden. Den estimerede markedsleje lægges til grund for den fremtidige lejeindtægt i stedet for den nuværende leje, når uopsigeligheden eller opsigelsesvarslet i de gældende lejekontrakter udløber. Herudover medregnes en tomgangsperiode samt istandsættelse og genudlejningsomkostninger på lejemaal med enten kendte eller forventede opsigelser.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid, som herefter tilbagediskonteres med afkastkravet tillagt 1,5% inflation. Terminalværdien udgør 66% – 83% af ejendommens værdi pr. 31. december 2018. Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksterne mæglervurderinger.

NOTER

Note 4 Egenkapital	Kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	188.900.000	39.816.260	228.716.260
Årets resultat		15.858.502	15.858.502
Egenkapital 31. december 2018	188.900.000	55.674.762	244.574.762

Selskabets kapital er DKK 200.000.000 og fordelt på kommanditanparter á nominelt DKK 1.

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor et år	Forfald mellem et og fem år	Forfald efter fem år
Deposita	0	0	2.022.521

Note 6 Nærtstående parter

I henhold til aftale har Selskabets komplementar fået refunderet en del af komplementarselskabets afholdte driftsomkostninger, samt forrentning af egenkapitalen, hvilket i alt udgør kr. 46.165.

Ud over dette har Selskabet gæld til moderselskabet PPLUS RE Holding K/S

	2018	2017
Gæld, PPLUS RE Holding K/S	5.586.122	9.418.224
Renteomkostninger, PPLUS RE Holding K/S	167.898	18.224
Gæld, NJG7 RE Komplementar ApS	0	17.438

Selskabets gæld til tilknyttede virksomheder er forrentet med Cibor 6 måneder tillagt 2 procent point.

Note 7 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen