

# **NJ Ejendom Invest ApS**

**Peder Skrams Vej 27  
5220 Odense SØ**

**CVR-nr. 38 25 01 59**

**Årsrapport for 2016/17  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. april 2018

---

**Nader Rasuli-Oskuii**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 9. december - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. december 2016 - 31. december 2017 for NJ Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. december 2016 - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. april 2018

### **Direktion**

Nader Rasuli-Oskuii  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i NJ Ejendom Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for NJ Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 9. december 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. april 2018

RevisionsCentrum ApS  
Godkendt revisionsfirma  
CVR-nr. 36 49 33 72

Jørgen Hansen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne11915

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NJ Ejendom Invest ApS  
Peder Skrams Vej 27  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 38 25 01 59

Regnskabsperiode: 9. december 2016 - 31. december 2017

Hjemsted: Odense

### Direktion

Nader Rasuli-Oskuii, direktør

### Revisor

RevisionsCentrum ApS  
Godkendt revisionsfirma  
Peder Skrams Vej 27  
5220 Odense SØ

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. april 2018 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 13.668, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 36.332.

Det forventes ikke at være problemer med fortsat drift. For yderligere oplysninger se note 4 herom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for NJ Ejendom Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen herunder lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	45-55 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### Selskabsskat 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 9. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.684</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>12.684</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-7.536</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.148</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.148</b>
Finansielle omkostninger		<u>-18.816</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.668</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-13.668</u></u></b>
Overført resultat		<u>-13.668</u>
		<b><u><u>-13.668</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>1.759.524</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.759.524</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.759.524</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.071</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.071</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>38.411</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>40.482</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.800.006</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		-13.668
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>36.332</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.285.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>1.285.997</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	45.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.450
Gæld til tilknyttede virksomheder		400.000
Anden gæld		21.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>477.677</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.763.674</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.800.006</b></u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4	
Eventualposter m.v.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der p.t. ikke modtager vederlag.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 9. december 2016	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-13.668	-13.668
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>-13.668</b>	<b>36.332</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	1.128.212
Mellem 1 og 5 år	157.785
Langfristet del	1.285.997
Inden for et år	45.327
	<b>1.331.324</b>

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i sit første regnskabsår planmæssigt givet underskud. Der har været afholdt en del "engangsudgifter" som ikke forventes at komme igen. Derudover har der kun været indtægter i godt ½ år i dette regnskabsår. Selskabet forventes således at være overskudsgivende i de kommende regnskabsår.

Egenkapitalen forventes således genskabt over de kommende år gennem indtjening. Ledelsen aflægger således regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## **Noter**

### **5 Eventualposter m.v.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nader Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.355, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.767.