

# **NJ Ejendom Invest ApS**

**Peder Skrams Vej 27  
5220 Odense SØ**

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

**Årsrapport for 2019  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juli 2020

---

**Nader Rasuli-Oskuii**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 21. juli 2020

### **Direktion**

Nader Rasuli-Oskuii  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for NJ Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. juli 2020

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: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Odense

### Direktion

Nader Rasuli-Oskuii, direktør

### Revisor

RevisionsCentrum ApS  
Godkendt revisionsfirma  
Peder Skrams Vej 27  
5220 Odense SØ

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. juli 2020 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for NJ Ejendom Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## **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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. 13.800 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>76.424</b>	<b>43.964</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>76.424</b>	<b>43.964</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-12.918</u>	<u>-12.918</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>63.506</b>	<b>31.046</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>63.506</b>	<b>31.046</b>
Finansielle omkostninger		<u>-16.567</u>	<u>-29.143</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>46.939</b>	<b>1.903</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-13.187</u>	<u>-3.442</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>33.752</u></b>	<b><u>-1.539</u></b>
Overført resultat		<u>33.752</u>	<u>-1.539</u>
		<b><u>33.752</u></b>	<b><u>-1.539</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.733.688</u>	<u>1.746.606</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.733.688</b></u>	<u><b>1.746.606</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.733.688</b></u>	<u><b>1.746.606</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.109</u>	<u>2.078</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.109</b></u>	<u><b>2.078</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>31.084</b></u>	<u><b>19.023</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>33.193</b></u>	<u><b>21.101</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.766.881</b></u></u>	<u><u><b>1.767.707</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		18.545	-15.207
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>68.545</b></u>	<u><b>34.793</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.196.781	1.241.424
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>1.196.781</b></u>	<u><b>1.241.424</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	45.468	45.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	8.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		412.000	412.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		13.187	3.442
Anden gæld		21.900	21.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>501.555</b></u>	<u><b>491.490</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.698.336</b></u>	<u><b>1.732.914</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.766.881</b></u>	<u><b>1.767.707</b></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

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

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	<u>13.187</u>	<u>3.442</u>
	<u><b>13.187</b></u>	<u><b>3.442</b></u>

<b>3 Egenkapital</b>			
	Virksomheds-	Overført	
	kapital	resultat	I alt
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-15.207	34.793
Årets resultat	<u>0</u>	<u>33.752</u>	<u>33.752</u>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>18.545</b></u>	<u><b>68.545</b></u>

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

<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.031.441	1.084.000
Mellem 1 og 5 år	<u>165.340</u>	<u>157.424</u>
Langfristet del	1.196.781	1.241.424
Inden for et år	<u>45.468</u>	<u>45.398</u>
	<u><b>1.242.249</b></u>	<u><b>1.286.822</b></u>

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

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.

Selskabets samlede eventualforpligtelser inkl. hæftelse i sambeskatningen udgør t.kr. 55 pr. 31-12-2019.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.310, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.747.