

Njh Ejendomme ApS

Greve Strandvej 86
2670 Greve

CVR-nr. 42967521

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 13. februar 2024

Nikolaj Angermann-Ougaard
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 62QKA-E8E18-KSGH4-NEOP1-BH4A3-EHYQG

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Njh Ejendomme ApS
Greve Strandvej 86
2670 Greve

CVR-nr.: 42967521

Direktion

Nikolaj Angermann-Ougaard
Hans Christian Eriksen
Jesper Larsen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Kenny Madsen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og foretage udlejning heraf samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 336.425. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.723.507.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Njh Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 13. februar 2024

I direktionen

Nikolaj Angermann-Ougaard
Administrerende Direktør

Hans Christian Eriksen
Direktør

Jesper Larsen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Njh Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Njh Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Søborg, den 13. februar 2024

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Kenny Madsen
Statsautoriseret revisor
mne33718

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret omfatter en periode med 9 måneders ejendomsdrift. Anvendt regnskabspraksis er som beskrevet nedenfor.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	30 år	8.792.000

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Forhøjelser af anpartskapitalen indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag af tilhørende transaktionsomkostninger.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		699.717	216.842
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-26.384	-11.968
Resultat af primær drift		673.333	204.874
Finansielle indtægter		4.718	0
Finansielle omkostninger		-249.399	-89.307
Resultat før skat		428.652	115.567
Skat af årets resultat	2	-92.227	-28.485
Årets resultat		336.425	87.082

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	336.425	87.082
Årets resultat	336.425	87.082

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		9.544.947	5.028.532
Materielle anlægsaktiver	3, 5	9.544.947	5.028.532
Anlægsaktiver		9.544.947	5.028.532
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.989	0
Andre tilgodehavender		6.308	1.105
Udsudte skatteaktiver	2	8.736	0
Tilgodehavender		55.033	1.105
Likvide beholdninger		238.361	473.610
Omsætningsaktiver		293.394	474.715
Aktiver i alt		9.838.341	5.503.247

Passiver

	Note	31-12-2023	31-12-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		900.000	900.000
Overkurs ved emission		400.000	400.000
Overført resultat		423.507	87.082
Egenkapital		1.723.507	1.387.082
Gæld til realkreditinstitutter		6.669.923	3.734.426
Anden gæld		147.200	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.817.123	3.734.426
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		178.703	116.059
Gæld til kreditinstitutter		653	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.812	17.000
Deposita		257.076	104.052
Selskabsskat	2	100.963	28.485
Anden gæld		22.377	8.954
Periodeafgrænsningsposter		665.127	107.189
Kortfristede gældsforpligtelser		1.297.711	381.739
Gældsforpligtelser		8.114.834	4.116.165
Passiver i alt		9.838.341	5.503.247
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 10. januar 2022	610.000	3.172	0	613.172
Kapitalforhøjelser	290.000	396.828	0	686.828
Overført via resultatdisponeringen			87.082	87.082
Egenkapital pr. 1. januar 2023	900.000	400.000	87.082	1.387.082
Overført via resultatdisponeringen			336.425	336.425
Egenkapital pr. 31. december 2023	900.000	400.000	423.507	1.723.507

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	26.384	11.968
I alt	<u>26.384</u>	<u>11.968</u>

2. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	
	skat	skat	årets	<u>2022</u>
	DKK	DKK	resultat	DKK
			DKK	
Skyldig pr. 1. januar 2023	28.468	0		
Betalt vedrørende tidligere år	-28.468			
Skat af årets resultat	100.963	-8.736	92.227	28.485
Skyldig pr. 31. december 2023	<u>100.963</u>	<u>-8.736</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>92.227</u>	<u>28.485</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-8.736		
Kortfristede gældsforpligtelser	100.963			
I alt	<u>100.963</u>	<u>-8.736</u>		

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og</u>	<u>I alt</u>	<u>2022</u>
	bygninger	DKK	DKK
	DKK		
Kostpris pr. 1. januar 2023	5.040.500	5.040.500	0
Tilgang i året	4.542.799	4.542.799	5.040.500
Kostpris pr. 31. december 2023	<u>9.583.299</u>	<u>9.583.299</u>	<u>5.040.500</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2023	-11.968	-11.968	0
Årets afskrivninger	-26.384	-26.384	-11.968
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2023	<u>-38.352</u>	<u>-38.352</u>	<u>-11.968</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	<u>9.544.947</u>	<u>9.544.947</u>	<u>5.028.532</u>

Noter, fortsat

4. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	6.848.626	3.850.485
Anden gæld	147.200	0
I alt	<u>6.995.826</u>	<u>3.850.485</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	178.703	116.059
I alt	<u>178.703</u>	<u>116.059</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	6.061.889	3.320.902
Anden gæld	147.200	0
I alt	<u>6.209.089</u>	<u>3.320.902</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for andre gældsforpligtelser	1.020.200	6.723.818

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nikolaj Angermann-Ougaard

Adm. direktør

Serienummer: 4d70c895-ea41-4621-ab08-6679c2ae0a18

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-02-13 08:37:12 UTC



Hans Christian Eriksen

Direktør

Serienummer: 1dd1dce0-18f0-48ea-9035-b8b1ee6f8c21

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-02-13 12:08:55 UTC



Jesper Larsen

Direktør

Serienummer: badb99be-d6be-4fa9-b02e-85741badd117

IP: 195.192.xxx.xxx

2024-02-13 17:52:58 UTC



Kenny Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 277009d3-d201-463a-9373-6daf871cfd0f

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-14 05:36:27 UTC



Nikolaj Angermann-Ougaard

Dirigent

Serienummer: 4d70c895-ea41-4621-ab08-6679c2ae0a18

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-02-14 05:42:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: 62QKA-E8E18-KSGH4-NEOP1-BH4A3-EHYQG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**