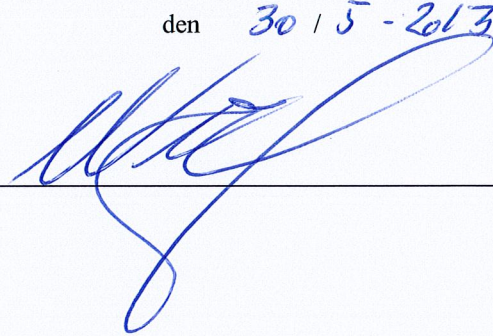


NJ-EJENDOMME, VEST APS

Årsrapport for
1. januar – 31. december 2012
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30 / 5 - 2013



CVR-nr.: 31 32 67 02

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: NJ-Ejendomme, Vest ApS
Lindevangsvej 37
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 31 32 67 02
Stiftet: 13. marts 2008
Hjemsted: Rudersdal

Direktion: Niels Barfod Jakobsen

Revision: MAZARS
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Østerfælled Torv 10, 2. sal
2100 København Ø

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2012	11
Balance pr. 31. december 2012	12 - 13
Noter til årsregnskabet	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for NJ-Ejendomme, Vest 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. maj 2013

Direktion:

Niels Barfod Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i NJ-Ejendomme, Vest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NJ-Ejendomme, Vest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER, fortsat

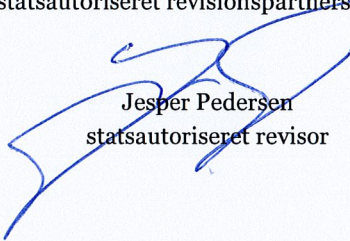
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2013

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab



Jesper Pedersen
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme og udøve de i forbindelse hermed stående aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme er i regnskabsåret forløbet tilfredsstillende og i overensstemmelse med de lagte budgetter.

Resultatet har således indfriet de forventninger, der var stillet til året. Årets resultat er dog påvirket af nedskrivning af ejendomsværdi til markedsværdi med t.kr. 5.000.

Usædvanlige forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er værdiansat til tkr. 35.719 svarende til et afkast på 4 %. En ændring i afkastet på +/- 0,5 % medfører en ændring på ca. tkr. 4.500.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NJ-Ejendomme, Vest ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret i regnskabsåret 2012 som følger:

Selskabet har fra og med regnskabsåret 2012 valgt at aktivere udskudt skat vedrørende fremført underskud i selskabet. Udskudt skat af fremført underskud har tidligere været aktiveret samlet i administrationsselskabet i sambeskatningen. Det er ledelsens opfattelse, at den ændrede klassifikation bibringer et mere retvisende billede af selskabets aktiver.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 afskrivning af forskellen mellem kostpris og nominelt 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 eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Posterne ”nettoomsætning” til og med ”andre eksterne omkostninger” er sammendraget til en post benævnt ”bruttoresultat”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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.

NJ-Ejendomme, Vest ApS er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes fra en individuel vurdering af ejendommen på balancedagen på baggrund af en afkastbaseret beregningsmodel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 % i lighed med foregående år.

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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, indeholder modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2012

	Note	2012	2011
			t.kr.
BRUTTORESULTAT:		1.253.365	1.082
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-5.000.000	0
DRIFTSRESULTAT:		-3.746.635	1.082
Finansielle indtægter		23.226	0
Finansielle omkostninger		1.482.741	2.161
RESULTAT FØR SKAT:		-5.206.150	-1.079
Skat af årets resultat	1	1.301.538	270
ÅRETS RESULTAT:		-3.904.612	-809
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	0
Overført til næste år		-3.904.612	809
DISPONERET I ALT:		-3.904.612	809

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

	Note	31.12.2012	31.12.2011
AKTIVER:			t.kr.
Grunde og bygninger		35.718.757	40.719
Materielle anlægsaktiver	2	<u>35.718.757</u>	<u>40.719</u>
		ANLÆGSAKTIVER:	<u>40.719</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		410.333	387
Udskudt skatteaktiv		1.755.509	70
Tilgodehavende selskabsskat		269.685	270
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>88</u>
Tilgodehavender		<u>2.435.527</u>	<u>815</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>2</u>
		OMSÆTNINGSAKTIVER:	<u>817</u>
		AKTIVER:	<u>38.154.284</u>
			<u>41.536</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

	Note	31.12.2012	31.12.2011
		t.kr.	
PASSIVER:			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-470.503	3.050
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL:	3	-345.503	3.175
Prioritetsgæld		19.814.810	21.304
Deposita		375.000	0
Ansvarlig lånekapital		6.000.000	6.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	26.189.810	27.304
Kortfristet del af langfristet gæld	4	2.044.158	1.897
Gæld til pengeinstitutter		1.862.683	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.197.003	6.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		581.843	614
Anden gæld		174.290	2.242
Periodeafgrænsningsposter		450.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		12.309.977	11.057
GÆLDSFORPLIGTELSE:		38.499.787	38.361
PASSIVER:		38.154.284	41.536
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note	2012	2011
		t.kr.
1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	270
Regulering af udskudt skat	1.301.538	0
	1.301.538	270
 2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris pr. 1. januar 2012		40.718.757
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris pr. 31. december 2012		40.718.757
Nedskrivninger pr. 1. januar 2012		0
Årets nedskrivninger		5.000.000
Nedskrivninger pr. 31. december 2012		5.000.000
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	
	PR. 31. DECEMBER 2012:	35.718.757

Ejendommen er værdiansat til t. kr. 35.719 svarende til et afkast på 4 %. En ændring i afkastet på +/- 0,5 % medfører en ændring på ca. t.kr. 4.500.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

3 EGENKAPITAL:

	1.1.2012	Praksis- ændring	Udbetalt Udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31.12.2012
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Overkurs ved emission	0	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	0	0	0	0	0
Overført resultat	3.049.994	384.115	0	-3.904.612	-470.503
Foreslået udbytte til kapitalejer	0	0	0	0	0
	<u>3.174.994</u>	<u>384.115</u>	<u>0</u>	<u>-3.904.612</u>	<u>-345.503</u>

31.12.2012 31.12.2011
t.kr.

Virksomhedskapital:

Virksomhedskapitalen er fordelt således:

Anparter, 125 stk. à nom. kr. 1.000

125.000	125
<u>125.000</u>	<u>125</u>

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1.1.2012 gæld i alt	31.12.2012 gæld i alt	Afdrag 2012	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	23.200.987	21.858.968	1.953.124	10.380.000
	<u>23.200.987</u>	<u>21.858.968</u>	<u>1.953.124</u>	<u>10.380.000</u>
Ansvarligt lån	6.000.000	6.000.000	0	6.000.000

Lånet er ydet af det tilknyttede selskab V. Løwener A/S.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

5 EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualforpligtelser:

Ingen.

6 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.859, samt bankgæld, t.kr. 1.863, er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkaution som pant i ejendommen for tilknyttet virksomhed, NJ Ejendomme, Øst A/S' gæld på totalt t.kr. 24.218.

7 NÆRTSTÅENDE PARTER:

Ejerforhold:

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

NJ-Management ApS
Lindevangsvej 37
2950 Vedbæk

Grundlag for bestemmende indflydelse

Kapitalejer

Øvrige nærtstående parter

Niels Barfod Jakobsen
Lindevangsvej 37
2950 Vedbæk

Direktør og kapitalejer i NJ-Management ApS