

# NJ-Ejendomme Vest ApS

Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 31 32 67 02



## Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2014

Som dirigent:

.....  
Niels Barfod Jakobsen



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om going concern	10
Usikkerhed om indregning og måling	11
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	12
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13
Nærtstående parter	13

### Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk
CVR-nr.	31 32 67 02
Direktion	Niels Barfod Jakobsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 35 87 22 00
Bankforbindelse	FIH Erhvervsbank Danske Bank

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendom fastsat til 6,50% i 2013, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Koncernintern gæld andrager t.kr. 15.479. Indfrielse/afdrag på koncernintern gæld vil ske i det omfang, at der er likviditet hertil.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. -5.448.626 mod kr. -3.904.614 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 258.054.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme og tilhørende gæld med kr. 3.992.726.

Selskabet forventer for 2014 et regnskabsmæssigt overskud før dagsværdiregulering af investeringsejendom/gæld på niveau med 2013. Selskabet skal i løbet af efteråret 2014 drøfte finansiering og afdragsforløb med kreditinstitut. Det er ledelsens forventning, at det er muligt at opnå aftale om finansiering til afdækning af servicering af gæld/afdrag til kreditinstitut. Ledelsen aflægger på denne baggrund årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Såfremt det ikke er muligt at opnå en tilfredsstillende finansiering, er der usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for NJ-Ejendomme Vest 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27. maj 2014

Direktionen:

.....  
Niels Barfod Jakobsen

### Til anpartshaverne i NJ-Ejendomme Vest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NJ-Ejendomme Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er usikkerhed vedrørende finansiering, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til omtalen i note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det er uafklaret, om selskabets refinansiering og tilpasning af finansieringsbehov kan opnås. Ledelsen vurderer, at kommende drøftelser med kreditinstitut vil medføre opnåelse af tilstrækkelig refinansiering og tilpasning af finansieringsbehov, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### **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 27. maj 2014  
**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**

Mogens Andreasen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.653.939</b>	<b>1.253.364</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.000.000	-5.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>-7.274</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-2.353.335</b>	<b>-3.746.636</b>
4 Finansielle indtægter	38.167	23.226
5 Finansielle omkostninger	<u>1.784.395</u>	<u>1.482.742</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.099.563</b>	<b>-5.206.152</b>
6 Skat af årets resultat	<u>1.349.063</u>	<u>-1.301.538</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-5.448.626</u></b>	<b><u>-3.904.614</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-5.448.626</u>	<u>-3.904.614</u>
	<b><u>-5.448.626</u></b>	<b><u>-3.904.614</u></b>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>31.718.758</u>	<u>35.718.758</u>
7 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>31.718.758</u>	<u>35.718.758</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.718.758</u>	<u>35.718.758</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.770.370	410.333
Tilgodehavende selskabsskat	23.071	269.685
Udskudte skatteaktiver	383.375	1.755.509
Andre tilgodehavender	<u>48.597</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>7.225.413</u>	<u>2.435.527</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>489</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.225.902</u>	<u>2.435.527</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>38.944.660</u>	<u>38.154.285</u>

## Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
8 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>133.054</u>	<u>-470.505</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>258.054</u></b>	<b><u>-345.505</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	19.368.561	19.814.810
Gæld til banker	1.687.816	0
Ansvarlig lånekapital	0	6.000.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>375.000</u>
9 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>21.056.377</u></b>	<b><u>26.189.810</u></b>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	1.885.872	2.044.158
Gæld til banker	0	1.862.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	581.845
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.479.357	7.197.005
Periodeafgrænsningsposter	250.000	450.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>174.289</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>17.630.229</u></b>	<b><u>12.309.980</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>38.686.606</u></b>	<b><u>38.499.790</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.944.660</u></b>	<b><u>38.154.285</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013	125.000	-470.505	-345.505
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	6.052.185	6.052.185
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-5.448.626</u>	<u>-5.448.626</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>133.054</u></b>	<b><u>258.054</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NJ-Ejendomme Vest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom periodiseres, så de alene vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration mv.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## 2. Usikkerhed om going concern

Selskabet forventer i 2014 et regnskabsmæssigt overskud før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gæld på niveau med 2013. Selskabet er afhængig af refinansiering til dækning af selskabets løbende drift og til afdækning af gæld/afdrag til kreditinstitut. Det er ledelsens forventning, at det er muligt at opnå aftale om finansiering, dels til dækning af selskabets løbende drift (der forventes driftsoverskud) og dels til afdækning af gæld/afdrag til kreditinstitut. Ledelsen aflægger på denne baggrund årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Såfremt det ikke er muligt at opnå en tilfredsstillende finansiering, er der usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### 3. Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommens dagsværdi er målt ud fra et afkastkrav i forhold til ejendommens skønnede lejeniveau. Afkastkravet er for selskabets ejendom fastsat til 6,50% i 2013, hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>38.167</u>	<u>23.226</u>
	<u><b>38.167</b></u>	<u><b>23.226</b></u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	974.223	761.859
Andre finansielle omkostninger	<u>810.172</u>	<u>720.883</u>
	<u><b>1.784.395</b></u>	<u><b>1.482.742</b></u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-23.071	0
Årets regulering af udskudt skat	1.319.856	-1.301.538
Ændring af skatteprocent	<u>52.278</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.349.063</b></u>	<u><b>-1.301.538</b></u>

## 7. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Investerings- ejendomme</u>
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2013	<u>40.718.758</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2013</b>	<u><b>40.718.758</b></u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi</b>	
Saldo pr. 1/1 2013	-5.000.000
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-4.000.000</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2013</b>	<u><b>-9.000.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013</b>	<u><u><b>31.718.758</b></u></u>

## 8. Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 125.000 de seneste 5 år.

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	<u>Forfalder mellem 1 og 5 år kr.</u>	<u>Forfalder ud over 5 år kr.</u>	<u>Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2013 kr.</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.321.237	8.047.324	19.368.561	1.698.688
Gæld til banker	<u>1.687.816</u>	<u>0</u>	<u>1.687.816</u>	<u>187.184</u>
	<u><b>13.009.053</b></u>	<u><b>8.047.324</b></u>	<u><b>21.056.377</b></u>	<u><b>1.885.872</b></u>

### 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker og realkredit har selskabet stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af t.kr. 20.700. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 31.719.

Selskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkaution for øvrige lånemellemværender som søsterselskaberne V. Løwener A/S samt NJ-Ejendomme, Øst A/S har med BRF Kredit samt FIH Erhvervsbank.

Selskabet har herudover ingen sikkerhedsstillelser udover de for branchen normale.

### 11. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet NJ-Management ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

### 12. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
NJ-Management ApS	Vedbæk	NJ-Management ApS

