

NJ-Ejendomme, Vest ApS

Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 31 32 67 02



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. april 2015

Som dirigent:

.....
Niels M. Barfod Jakobsen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om indregning og måling	10
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

Navn	NJ-Ejendomme, Vest ApS
Adresse, postnr., by	Lindevangsvej 37, 2950 Vedbæk
CVR-nr.	31 32 67 02
Hjemstedskommune	Rudersdal
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Niels M. Barfod Jakobsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg Telefon 73 23 30 00 Telefax 72 29 30 30
Bankforbindelser	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 6,65 % i 2014 hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Koncernintern gæld andrager t.kr. 16.627. Indfrielse/afdrag på koncernintern gæld vil ske i det omfang, at der er likviditet hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 28.995 mod et underskud på kr. 5.448.626 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 229.059.

Begivenheder efter balancedagen

Omtale af nye låneaftaler

Selskabet samt koncernen har efter balancedagen indgået aftaler om nye lånevilkår med Danske Bank og Vækstfonden og får i den forbindelse afviklet koncernens lån til FIH. Selskabets nye lånevilkår er en styrkelse af likviditetsberedskabet og understøtter selskabet og koncernens vækststrategi.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 9. april 2015

Direktionen:

.....
Niels M. Barfod Jakobsen

Til kapitalejerne i NJ-Ejendomme, Vest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NJ-Ejendomme, Vest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 9. april 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Mogens Andreasen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	1.288.592	1.653.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-73.451	-4.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>7.224</u>	<u>-7.274</u>
Resultat af primær drift	1.222.365	-2.353.335
3 Finansielle indtægter	494.242	38.167
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.967.612</u>	<u>-1.784.395</u>
Resultat før skat	-251.005	-4.099.563
5 Skat af årets resultat	<u>222.010</u>	<u>-1.349.063</u>
Årets resultat	<u>-28.995</u>	<u>-5.448.626</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-28.995</u>	<u>-5.448.626</u>
	<u>-28.995</u>	<u>-5.448.626</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>31.645.257</u>	<u>31.718.758</u>
6 Materielle anlægsaktiver	<u>31.645.257</u>	<u>31.718.758</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.645.257</u>	<u>31.718.758</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.264.607	6.770.370
Tilgodehavende selskabsskat	23.072	23.071
Udskudte skatteaktiver	605.384	383.375
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>48.597</u>
Tilgodehavender	<u>7.893.063</u>	<u>7.225.413</u>
Likvide beholdninger	<u>3.740</u>	<u>489</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.896.803</u>	<u>7.225.902</u>
Aktiver i alt	<u>39.542.060</u>	<u>38.944.660</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>104.059</u>	<u>133.054</u>
Egenkapital i alt	<u>229.059</u>	<u>258.054</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.941.375	19.368.561
Gæld til banker	9.055.436	1.687.816
Anden gæld	<u>345.450</u>	<u>0</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>19.342.261</u>	<u>21.056.377</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	3.134.023	1.885.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.627.772	15.479.357
Periodeafgrænsningsposter	0	250.000
Anden gæld	<u>193.945</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>19.970.740</u>	<u>17.630.229</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>39.313.001</u>	<u>38.686.606</u>
Passiver i alt	<u>39.542.060</u>	<u>38.944.660</u>

Egenkapitaloppførelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	133.054	258.054
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-28.995</u>	<u>-28.995</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>125.000</u>	<u>104.059</u>	<u>229.059</u>

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.

Bruttoresultat

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

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 gælds metode 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

2. 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 markeds mæssige 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 6,65% i 2014 hvilket vurderes at afspejle det generelle markedsniveau i området.

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>494.242</u>	<u>38.167</u>
	<u>494.242</u>	<u>38.167</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.130.641	974.223
Andre finansielle omkostninger	<u>836.971</u>	<u>810.172</u>
	<u>1.967.612</u>	<u>1.784.395</u>
5. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-23.071
Årets regulering af udskudt skat	-40.652	1.319.856
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-181.358	0
Ændring af skatteprocent	<u>0</u>	<u>52.278</u>
	<u>-222.010</u>	<u>1.349.063</u>

Regulering af skat vedrørende tidligere år

Regulering af skat vedrørende tidligere år vedrører omfordeling af skattemæssige underskud til fremførsel i V. Løwener koncernen.

6. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	<u>40.718.758</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>40.718.758</u>
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2014	-9.000.000
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-73.501</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	<u>-9.073.501</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u><u>31.645.257</u></u>

7. Anpartskapital

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

8. 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 2014 kr.</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.239.785	6.701.590	9.941.375	799.680
Gæld til banker	9.055.436	0	9.055.436	2.334.343
Anden gæld	<u>345.450</u>	<u>0</u>	<u>345.450</u>	<u>0</u>
	<u><u>12.640.671</u></u>	<u><u>6.701.590</u></u>	<u><u>19.342.261</u></u>	<u><u>3.134.023</u></u>

9. 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. 31.645.

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.

10. 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.

11. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

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