

# NLJ Invest ApS

Richard Mortensens Vej 69 A st, 2300 København S  
CVR-nr. 39 17 06 12

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.02.26

Nicki Peters  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Søborg**  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 14

---

---

**Selskabet**

---

NLJ Invest ApS  
c/o Nicki Peters  
Richard Mortensens Vej 69 A st  
2300 København S  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 39 17 06 12  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Nicki Peters  
Direktør Lars Ingvar Madsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for NLJ Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 17. februar 2026

**Direktionen**

Nicki Peters  
Direktør

Lars Ingvar Madsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i NLJ Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NLJ Invest ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 17. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Frederik Koldby Ekmann

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne52100

	2025	2024
Note	DKK	t.DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>189.414</b>	<b>142</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.984	-4
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>176.430</b>	<b>138</b>
Finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger	-253.845	-262
<b>Resultat før skat</b>	<b>-77.415</b>	<b>-123</b>
Skat af årets resultat	2.857	-1
<b>Årets resultat</b>	<b>-74.558</b>	<b>-124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-74.558	-124
<b>I alt</b>	<b>-74.558</b>	<b>-124</b>

**AKTIVER**

	31.12.25 DKK	31.12.24 t.DKK
Note		
Investeringsejendomme	6.341.564	5.986
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.341.564</b>	<b>5.986</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.341.564</b>	<b>5.986</b>
Udskudt skatteaktiv	4.964	2
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.964</b>	<b>2</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.964</b>	<b>2</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.346.528</b>	<b>5.988</b>

**PASSIVER**

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 t.DKK
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	229.508	305
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>279.508</b>	<b>355</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.232.528	3.341
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.324.296	1.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.556.824</b>	<b>4.707</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.811	132
Gæld til øvrige kreditinstitutter	26.094	3
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.350	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
Deposita	82.390	76
Anden gæld	1.215.551	675
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.510.196</b>	<b>926</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.067.020</b>	<b>5.633</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.346.528</b>	<b>5.988</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Antal medarbejdere		

### 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har på balancedagen en kort gæld på t.DKK 1.216, med begrænset likviditet til at dække gældsforpligtelsen. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra kapitalejerne om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.25 DKK	Gæld i alt 31.12.24 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	104.811	2.784.366	3.337.339	3.436
Gæld til øvrige kreditinstitutter	40.000	1.164.296	1.364.296	1.403
I alt	144.811	3.948.662	4.701.635	4.839

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.338 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.342

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening der er tinglyst pant nom. 90 t.DKK. i selskabets ejendom. Der er på balancedagen ikke nogen mellemværende med ejerforeningen.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.DKK 1.400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.342

	2025	2024
--	------	------

## 5. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Bygninger	50 90

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.