

## **N.J. Ejendomsinvest ApS**

**CVR-nummer 31 41 72 36**

### **Årsrapport 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2013

x Neel Jensen

Neel Foged Jensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

N.J. Ejendomsinvest ApS  
Skovstjernevej 24  
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 31 41 72 36  
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at erhverve, udvikle og sælge fast ejendom, herunder ved bebyggelse af disse med boliger.

### Direktion

Neel Foged Jensen

### Pengeinstitut

Spar Nord

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for N.J. Ejendomsinvest 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, 13. marts 2013

**Direktionen:**

X

Neel Foged Jensen

*Neel Jensen*

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i N.J. Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for N.J. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, at 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 vurderingen 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 13. marts 2013

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab



Peter I. Jensen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.694.082</b>	<b>0</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.694.082</b>	<b>0</b>
	Finansielle indtægter	9.000	0
	Finansielle omkostninger	-23.402	-4
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.679.680</b>	<b>-4</b>
1	Skat af årets resultat	-423.650	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.256.030</b>	<b>-4</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat primo	-251.100	-247
	Årets resultat	1.256.030	-4
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>1.004.930</b>	<b>-251</b>
	Udlodning af udbytte	96.600	0
	Overført resultat ultimo	908.330	-251
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.004.930</b>	<b>-251</b>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.524.000	0
	Andre tilgodehavender	17.638	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.541.638</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>475.513</b>	<b>18</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.017.151</b>	<b>18</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.017.151</b>	<b>18</b>

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.900	126
	Overført resultat	908.330	-251
	Foreslået udbytte	96.600	0
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.130.830</b>	<b>-125</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	8
	Selskabsskat	441.867	0
	Anden gæld	421.954	135
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>886.321</b>	<b>143</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>886.321</b>	<b>143</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.017.151</b>	<b>18</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012		2011	
	DKK		1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat		423.650		0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>423.650</b>		<b>0</b>
<b>2 Egenkapital</b>	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	resultat	udbytte	
	tal			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	126	-251	0	-125
Årets resultat	0	1.159	97	1.256
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126</b>	<b>908</b>	<b>97</b>	<b>1.131</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

### 3 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.