Tlf: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

NC EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2014

_____
Finn Dyhre Hansen

CVR-NR. 28 12 33 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NC Ejendomme ApS Ladegårdsvej 16 7100 Vejle	
	CVR-nr.:	28 12 33 88
	Stiftet:	6. oktober 2004
	Hjemsted:	Vejle
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uffe Steiner Jensen Keld Rasmussen Heidi Hvingel Helle Vingolf Larsen	
Direktion	Keld Rasmussen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle	
Pengeinstitut	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for NC Ejendomme 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. marts 2014

Direktion

_____
Keld Rasmussen

Bestyrelse

_____	_____	_____
Uffe Steiner Jensen	Keld Rasmussen	Heidi Hvingel

_____
Helle Vingolf Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i NC Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for NC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

Vejle, den 31. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jørgen Egstrand Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og andre aktiver.

Usikkerhed ved indregning og måling
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NC Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger
Omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Administrationsomkostninger
I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Andre driftsindtægter/-omkostninger
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat
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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**316.894**	**464.924**
Administrationsomkostninger		-11.498	-16.004
DRIFTSRESULTAT		**305.396**	**448.920**
Finansielle indtægter	1	72.300	50.125
Finansielle omkostninger	2	-214.513	-162.442
RESULTAT FØR SKAT		**163.183**	**336.603**
Skat af årets resultat	3	-132.480	-84.148
ÅRETS RESULTAT		**30.703**	**252.455**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		30.703	252.455
I ALT		**30.703**	**252.455**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		10.563.772	11.051.237
Materielle anlægsaktiver	4	**10.563.772**	**11.051.237**
ANLÆGSAKTIVER		**10.563.772**	**11.051.237**
Tilgodehavender fra salg		350.258	322.892
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		1.348.634	1.391.742
Periodeafgrænsningsposter		80.981	111.192
Tilgodehavender		**1.779.873**	**1.825.826**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**1.779.873**	**1.825.826**
AKTIVER		**12.343.645**	**12.877.063**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.071.517	3.914.921
Overført overskud		1.081.658	1.050.955
EGENKAPITAL	5	**5.278.175**	**5.090.876**
Hensættelse til udskudt skat		476.011	677.122
HENSATTE FORPLIGTELSER		**476.011**	**677.122**
Realkreditinstitutter		5.278.145	5.708.787
Langfristede gældsforpligtelser	6	**5.278.145**	**5.708.787**
Kortfristet del af langfristet gæld	6	412.000	300.000
Gæld til pengeinstitutter		85.258	244.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		409.956	219.775
Anden gæld		147.114	297.455
Periodeafgrænsningsposter		256.986	338.313
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.311.314**	**1.400.278**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**6.589.459**	**7.109.065**
PASSIVER		**12.343.645**	**12.877.063**
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	72.300	50.125	
	72.300	**50.125**	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	13.186	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt	201.327	162.442	
	214.513	**162.442**	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	176.995	219.775	
Regulering af udskudt skat	-136.201	-135.627	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats	91.686	0	
	132.480	**84.148**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	8.342.750
Tilgang	57.334
Kostpris 31. december 2013	**8.400.084**
Opskrivninger 1. januar 2013	5.219.893
Opskrivninger 31. december 2013	**5.219.893**
Afskrivninger 1. januar 2013	2.511.406
Årets afskrivninger	544.799
Afskrivninger 31. december 2013	**3.056.205**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**10.563.772**

Egenkapital 5

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	3.914.921	1.050.955	5.090.876
Andre reguleringer		156.596		156.596
Forslag til årets resultatdisponering			30.703	30.703
Egenkapital 31. december 2013	**125.000**	**4.071.517**	**1.081.658**	**5.278.175**

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

		Note

Langfristede gældsforpligtelser **6**

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter.....	6.008.787	5.690.145	412.000	3.736.000
	6.008.787	**5.690.145**	**412.000**	**3.736.000**

Eventualposter mv. **7**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.690 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 10.564 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på i alt 1.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstutter samt til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.

Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.