

NC EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2015

Uffe Steiner Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

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
Advokat	Codex Advokater Damhaven 5 B 1 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

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 29. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jørgen Egstrand Andersen
Statsautoriseret revisor

Allan Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og andre aktiver.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom på Ladegårdsvejs 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.

Ejendomme i øvrigt er værdiansat til forventet nettorealisationsværdi.

Specielt vedrørende en af selskabets projektgrunde med en bogført kostpris på 2,8 mio.kr. er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Årets negative resultat er væsentligt påvirket af nedskrivninger på materielle anlægsaktiver og værdiregulering på projektejendomme.

Selskabet har i perioden efter status solgt 2 ejendomme med et positivt likviditetsprovenu.

Selskabet forventer efter budgetterne et positivt resultat for 2015 ligesom likviditetstrækket for 2015 vil kunne holdes indenfor de bevilgede kreditrammer og tilsagn fra banken med hensyn til at stille de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens opfattelse at den fortsatte drift hermed er sikret.

Selskabet er pr. 1. januar 2014 fusioneret med søsterselskaberne NC Ejendomsudvikling ApS samt NC Projektudvikling ApS.

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 2014 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

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

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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, kontorumkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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 skatemæssige 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 - 50 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.

Projektbeholdning

Varebeholdninger omfatter grunde og projektomkostninger til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning.

Grunde måles til anskaffessummen. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning måles til anskaffessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger.

Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOTAB.....		-3.678.644	1.552.432
Administrationsomkostninger.....		-107.246	-43.844
DRIFTSRESULTAT.....		-3.785.890	1.508.588
Finansielle indtægter.....	1	230.510	403.900
Finansielle omkostninger.....	2	-970.588	-1.294.735
RESULTAT FØR SKAT.....		-4.525.968	617.753
Skat af årets resultat.....	3	1.023.491	-237.803
ÅRETS RESULTAT.....		-3.502.477	379.950
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.502.477	379.950
I ALT.....		-3.502.477	379.950

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		18.458.846	17.525.150
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.458.846	17.525.150
ANLÆGSAKTIVER.....		18.458.846	17.525.150
Projektbeholdning.....		4.854.041	10.641.973
Projektbeholdning.....	5	4.854.041	10.641.973
Tilgodehavender fra salg.....		0	3.000.261
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.326.278	4.608.413
Andre tilgodehavender.....		0	103.480
Udskudt skatteaktiv.....		155.101	0
Periodeafgrænsningsposter.....		98.340	80.981
Tilgodehavender.....		5.579.719	7.793.135
Likvider.....		23.021	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.456.781	18.435.108
AKTIVER.....		28.915.627	35.960.258

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital.....		137.000	137.000
Reserve for opskrivninger.....		4.071.517	4.071.517
Overført overskud.....		-1.924.405	1.578.074
EGENKAPITAL.....	6	2.284.112	5.786.591
Hensættelse til udskudt skat.....		0	380.948
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	380.948
Realkreditinstitutter.....		10.476.954	8.399.339
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	10.476.954	8.399.339
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	536.000	497.232
Gæld til pengeinstitutter.....		0	86.890
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.201.938	20.405.158
Anden gæld.....		416.623	147.114
Periodeafgrænsningsposter.....		0	256.986
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.154.561	21.393.380
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		26.631.515	29.792.719
PASSIVER.....		28.915.627	35.960.258
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	11		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	230.420	331.600	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	90	72.300	
	230.510	403.900	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	776.100	981.012	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	194.488	313.723	
	970.588	1.294.735	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-487.442	426.263	
Regulering af udskudt skat.....	-536.049	-280.146	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	91.686	
	-1.023.491	237.803	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		8.400.084	
Overførsel ved fusion.....		8.895.995	
Tilgang.....		6.104.860	
Afgang.....		-3.326.698	
Kostpris 31. december 2014.....		20.074.241	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		5.219.893	
Opskrivninger 31. december 2014.....		5.219.893	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014.....		3.056.205	
Overførsel ved fusion.....		1.934.618	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-880.743	
Årets afskrivninger		2.725.208	
Af- og nedskrivninger 31. december 2014.....		6.835.288	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		18.458.846	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		808.000	
Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger.....		4.606.704	
Projektbeholdning			5
Aktiverede renter udgør i alt 613 tkr. (2013: 1.624 tkr.).			

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	125.000	4.071.517	1.081.656	5.278.173
Tilgang ved fusion af virksomheder.....	12.000		496.416	508.416
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.502.477	-3.502.477
Egenkapital 31. december 2014.....	137.000	4.071.517	-1.924.405	2.284.112

2014
kr.

Anpartskapital 1. januar 2009.....	125.000
Tilgang ved fusion 1. januar 2014.....	12.000
Anpartskapital 31. december 2014.....	137.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter.....	8.811.339	11.012.954	536.000	8.424.000
	8.811.339	11.012.954	536.000	8.424.000

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab KR Holding, Vejle ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.103 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 21.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tjener ejerpantebrev på i alt 5.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger samt projektbeholdning der pr. 31. december 2014 udgør 12.524 tkr.

Der er udstedt ejerpantebrev på i alt 3.200 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 10.018 tkr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber. Gælden udgjorde pr. 31. december 2014 i alt 4.955 tkr.

Grunde og bygninger samt projektbeholdning der pr. 31. december 2014 udgør 12.524 tkr. er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.

Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Selskabets ejendom på Ladegårdsvejs 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.

Ejendomme i øvrigt er værdiansat til forventet nettorealisationsværdi.

Specielt vedrørende en af selskabets projektgrunde med en bogført kostpris på 2,8 mio.kr. er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

11

Årets negative resultat er væsentligt påvirket af nedskrivninger på materielle anlægsaktiver og værdiregulering på projektejendomme.

Selskabet har i perioden efter status solgt 2 ejendomme med et positivt likviditetsprovenu.

Selskabet forventer efter budgetterne et positivt resultat for 2015 ligesom likviditetstrækket for 2015 vil kunne holdes indenfor de bevilgede kreditrammer og tilsagn fra banken med hensyn til at stille de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens opfattelse at den fortsatte drift hermed er sikret.