

NC EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2013

Jørgen Andersen

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NC Ejendomme ApS		
	Ladegårdsvej 16		
	7100 Vejle		
	CVR-nr.:	28 12 33 88	
	Hjemsted:	Vejle	
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december	
Bestyrelse	Uffe Steiner Jensen		
	Keld Rasmussen		
	Heidi Hvingel		
Direktion	Keld Rasmussen		
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab		
	Roms Hule 4, 1. sal		
	7100 Vejle		

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. marts 2013

Direktion

Keld Rasmussen

Bestyrelse

Uffe Steiner Jensen

Keld Rasmussen

Heidi Hvingel

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 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 vores revision 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 8. marts 2013

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 2012 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%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		464.924	627.420
Administrationsomkostninger.....		-16.004	-58.313
DRIFTSRESULTAT		448.920	569.107
Finansielle indtægter.....	1	50.125	200.512
Finansielle omkostninger.....	2	-162.442	-303.865
RESULTAT FØR SKAT		336.603	465.754
Skat af årets resultat.....	3	-84.148	-116.435
ÅRETS RESULTAT		252.455	349.319
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		252.455	349.319
I ALT		252.455	349.319

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		11.051.237	11.170.040
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.051.237	11.170.040
ANLÆGSAKTIVER.....		11.051.237	11.170.040
Tilgodehavender fra salg.....		322.892	142.026
Tilgodehavende hos dattervirksomheder.....		1.391.742	1.018.370
Periodeafgrænsningsposter.....		111.192	90.928
Tilgodehavender.....		1.825.826	1.251.324
Likvider.....		0	35.888
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.825.826	1.287.212
AKTIVER.....		12.877.063	12.457.252

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		3.914.921	3.667.448
Overført overskud.....		1.050.955	798.500
EGENKAPITAL.....	5	5.090.876	4.590.948
Hensættelse til udskudt skat.....		677.122	730.257
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		677.122	730.257
Realkreditinstitutter.....		5.708.787	6.018.553
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.708.787	6.018.553
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	300.000	361.000
Gæld til pengeinstitutter.....		244.735	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		219.775	334.355
Anden gæld.....		297.455	302.139
Periodeafgrænsningsposter.....		338.313	120.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.400.278	1.117.494
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.109.065	7.136.047
PASSIVER.....		12.877.063	12.457.252
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter i øvrigt.....	50.125	200.512	
	50.125	200.512	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger i øvrigt.....	162.442	303.865	
	162.442	303.865	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	219.775	198.925	
Regulering af udskudt skat.....	-135.627	-82.490	
	84.148	116.435	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2012.....		8.249.010	
Tilgang.....		93.740	
Kostpris 31. december 2012.....		8.342.750	
Opskrivninger 1. januar 2012.....		4.889.929	
Årets opskrivninger		329.964	
Opskrivninger 31. december 2012.....		5.219.893	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		1.968.899	
Årets afskrivninger		542.507	
Afskrivninger 31. december 2012.....		2.511.406	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		11.051.237	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	3.667.448	798.500 4.590.948
Opskrivningshenlæggelse		247.473	247.473
Forslag til årets resultatdisponering.....			252.455 252.455
Egenkapital 31. december 2012.....	125.000	3.914.921	1.050.955 5.090.876

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Realkreditinstitutter.....	6.379.593	6.008.787	300.000	2.616.690	
	6.379.593	6.008.787	300.000	2.616.690	
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, 6.009 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 11.051 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tjener ejerpantebrev på i alt 1.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.					
Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.					