

NC PROJEKTUDVIKLING 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 Projektudvikling ApS
	Ladegårdsvej 16
	7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 53 23 03
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uffe Steiner Jensen
	Heidi Hvingel
	Keld Rasmussen
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 Projektudvikling 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

Heidi Hvingel

Keld Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i NC Projektudvikling ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for NC Projektudvikling 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 at fungere som ejendomsselskab og projektudviklingsselskab.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Resultatopgørelsen for regnskabsåret udviser et resultat på tkr. -171 efter skat (2011: -2.252 tkr.). Resultatet anses som tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NC Projektudvikling 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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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.

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld 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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.....	50 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.

Projektbeholdning

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

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

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

Nettorealisationseværdi opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere 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

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 %.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		429.334	-2.006.167
Administrationsomkostninger.....		-36.376	-68.363
DRIFTSRESULTAT		392.958	-2.074.530
Finansielle indtægter.....	1	256.246	66.199
Finansielle omkostninger.....	2	-980.458	-977.560
RESULTAT FØR SKAT		-331.254	-2.985.891
Skat af årets resultat.....	3	82.664	734.246
ÅRETS RESULTAT		-248.590	-2.251.645
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-248.590	-2.251.645
I ALT		-248.590	-2.251.645

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		7.268.778	5.805.124
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.268.778	5.805.124
ANLÆGSAKTIVER.....		7.268.778	5.805.124
Projektbeholdning.....		8.390.487	8.618.588
Projektbeholdning.....	5	8.390.487	8.618.588
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.526.541	5.121.444
Udskudte skatteaktiver.....		53.908	120.269
Andre tilgodehavender.....		143.647	414.440
Tilgodehavender.....		5.724.096	5.656.153
Likvider.....		36.033	2.471.292
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.150.616	16.746.033
AKTIVER.....		21.419.394	22.551.157

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-222.985	25.605
EGENKAPITAL.....	6	-97.985	150.605
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.511.391	3.304.482
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.511.391	3.304.482
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	138.000	53.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.253
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.708.713	18.780.842
Anden gæld.....		159.275	259.975
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.005.988	19.096.070
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.517.379	22.400.552
PASSIVER.....		21.419.394	22.551.157
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	256.072	65.588	
Renteindtægter i øvrigt.....	174	611	
	256.246	66.199	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	856.585	639.607	
Renteomkostninger i øvrigt.....	123.873	337.953	
	980.458	977.560	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-149.025	-744.094	
Regulering af udskudt skat.....	66.361	9.848	
	-82.664	-734.246	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2012.....		8.608.639	
Tilgang.....		3.543.100	
Afgang.....		-2.304.544	
Kostpris 31. december 2012.....		9.847.195	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		2.803.515	
Afskrivninger solgte aktiver.....		-422.042	
Årets afskrivninger.....		196.944	
Afskrivninger 31. december 2012.....		2.578.417	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		7.268.778	
Projektbeholdning			5
Aktiverede renter udgør i alt 1.764 tkr. (2011: 2.426 tkr.).			
Egenkapital			6
	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	25.605	150.605
Forslag til årets resultatdisponering.....		-248.590	-248.590
Egenkapital 31. december 2012.....	125.000	-222.985	-97.985

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.357.482	4.649.391	138.000	3.949.391	
	3.357.482	4.649.391	138.000	3.949.391	
Eventualposter mv.					8
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tjener ejerpantebrev på i alt 5.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger samt projektbeholdning, samt likvide beholdninger, der pr. 31. december 2012 udgør 15.695 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.649 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.269 tkr.					
Til sikkerhed for leverandører er afgivet bankgaranti på 400 tkr. (2011: 400 tkr.).					
Selskabets grunde og projekter er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.					
Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.					