



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

NCI Ejendomme A/S

GI Nykøbingvej 167

4572 Nørre Asminderup

CVR-nr. 11158803

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juli 2023

Jørgen Plass-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for NCI Ejendomme A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Asmindrup, den 15. juli 2023

Direktion

Jørgen Plass-Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Niels-Henrik Nukander Larsen
Formand

Jørgen Plass-Nielsen
Medlem

Karin Plass Scheel
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i NCI Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for NCI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 15. juli 2023

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Tabita Lotte Rachlitz
Statsautoriseret revisor
mne33282

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NCI Ejendomme A/S GI Nykøbingvej 167 4572 Nørre Asminderup
Telefon	59444800
E-mail	info@erhvervsleasing.dk
Hjemmeside	www.erhvervsleasing.dk
CVR-nr.	11158803
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Niels-Henrik Nukander Larsen Jørgen Plass-Nielsen, Direktør Karin Plass Scheel
Direktion	Jørgen Plass-Nielsen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. sal 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Tabita Lotte Rachlitz, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af driftsmidler og ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for NCI Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne vurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der vedrører virksomhedsovertagelsen, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter drift af ejendommene samt omkostninger som kan henføres direkte til periodens indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsmkostninger'.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på ca. 6,00-9,00%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejers størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.188.811	1.074.763
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-29.729	-32.941
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		63.765	-79.492
Driftsresultat		1.222.847	962.330
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		43.222	58.283
Finansielle omkostninger		-511.283	-447.200
Resultat før skat		754.786	573.413
Skat af årets resultat	1	-166.053	-126.151
Årets resultat		588.733	447.262
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	450.000
Overført resultat		588.733	-2.738
Resultatdisponering		588.733	447.262

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		360.948	141.937
Investerings ejendomme	2, 3	31.472.000	31.198.150
Materielle anlægsaktiver		31.832.948	31.340.087
Anlægsaktiver		31.832.948	31.340.087
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.047	68.743
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		748.156	416.125
Andre tilgodehavender		192.879	60.342
Tilgodehavender		1.066.082	545.210
Likvide beholdninger		1.098.217	1.433.928
Omsætningsaktiver		2.164.299	1.979.138
Aktiver		33.997.247	33.319.225

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		642.510	642.510
Reserve for opskrivninger	4	153.455	153.455
Overført resultat		9.891.429	9.302.697
Udbytte for regnskabsåret		0	450.000
Egenkapital		10.687.394	10.548.662
Hensættelser til udskudt skat		825.884	773.509
Hensatte forpligtelser		825.884	773.509
Gæld til realkreditinstitutter		18.140.890	12.188.613
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.140.890	12.188.613
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.260.234	619.545
Gæld til kreditinstitutter		1.062.896	7.608.344
Modtagne forudbetalinger fra kunder		870.100	780.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		430.333	408.526
Gæld til tilknyttede virksomheder		465.434	120.614
Selskabsskat		0	201.699
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		113.678	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		140.404	68.915
Kortfristede gældsforpligtelser		4.343.079	9.808.441
Gældsforpligtelser		22.483.969	21.997.054
Passiver		33.997.247	33.319.225
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	113.678	109.277
Udskudt skat af årets resultat	52.375	16.874
	166.053	126.151
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	25.892.731	21.425.089
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	210.085	4.467.642
Kostpris ultimo	26.102.816	25.892.731
Dagsværdireguleringer primo	5.305.419	5.384.911
Årets reguleringer	63.765	-79.492
Dagsværdireguleringer ultimo	5.369.184	5.305.419
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.472.000	31.198.150

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på ca. 6,00-9,00% afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et forventet normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand jf. nedenstående.

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede vedligeholdelsesplan.

Noter

	2022	2021	
3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	
Investeringsejendomme	31.472.000	63.765	
4. Reserve for opskrivninger			
Saldo primo	153.455	153.455	
Saldo ultimo	153.455	153.455	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.140.890	1.260.234	15.676.002
	18.140.890	1.260.234	15.676.002

Ud over ovenstående gæld til realkreditinstitutter henstår der lån på i alt TDKK 236, som Staten garanterer og betaler for, og som er ydet i forbindelse med byfornyelse.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Nordic Capital Invest ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 14.405, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 31.472 pr. 31. december 2022.

Selskabets kreditinstitutter har pant i selskabets investeringsejendomme med nom. TDKK 7.670.

Tabita Lotte Rachlitz

Navnet returneret af dansk NemID var:
Tabita Lotte Rachlitz
Statsautoriseret revisor
ID: 73547714
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2023 kl.: 20:55:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørgen P. Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Plass-Nielsen
Direktør
ID: 11a256ff-4578-4877-b80d-2d9890e24f75
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2023 kl.: 22:56:54
Underskrevet med MitID

Mit 

Jørgen P. Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Plass-Nielsen
Dirigent
ID: 11a256ff-4578-4877-b80d-2d9890e24f75
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2023 kl.: 22:56:54
Underskrevet med MitID

Mit 

Jørgen P. Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Plass-Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 11a256ff-4578-4877-b80d-2d9890e24f75
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2023 kl.: 22:56:54
Underskrevet med MitID

Mit 

Karin Plass Scheel

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karin Plass Scheel
Bestyrelsesmedlem
ID: 25415911-0b9c-41ea-974c-0e62dcb9dc47
Tidspunkt for underskrift: 17-07-2023 kl.: 11:30:34
Underskrevet med MitID

Mit 

Niels-Henrik Nukander Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels-Henrik Nukander Larsen
Bestyrelsesformand
ID: 98b9fb44-3251-4e36-8cc2-c49309c3e64a
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2023 kl.: 08:52:16
Underskrevet med MitID

Mit 