

**NCG Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 25214447**  
**Lærkenborg Alle 12**  
**3450 Allerød**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Niels Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

NCG Ejendomme ApS  
Lærkenborg Alle 12  
3450 Allerød

CVR-nr.: 25214447

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Christina Christensen  
Nicholai Vesterløkke  
Pia Lene Vesterløkke Christensen

### **Direktion**

Niels Christian Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for NCG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 31.05.2016

### Direktion

Niels Christian Christensen

### Bestyrelse

Christina Christensen

Nicholai Vesterlørkke

Pia Lene Vesterlørkke Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i NCG Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NCG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Keld Danielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af udlejningsejendommen Hovedgaden 30A og 30B, Birkerød samt konsulentassistance. Ejendommen består af både bolig- og erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 48 t.kr., mod et underskud på 214 t.kr. i 2014.

Ledelsen anser resultat for mindre tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkeltbestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på baggrund af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita og forudbetalt husleje.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>604.963</b>	<b>498</b>
Personaleomkostninger	1	(314.416)	(297)
Af- og nedskrivninger		<u>(281.864)</u>	<u>(282)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.683</b>	<b>(81)</b>
Andre finansielle indtægter		711	3
Andre finansielle omkostninger		<u>(132.262)</u>	<u>(137)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(122.868)</b>	<b>(215)</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>74.636</u>	<u>1</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(48.232)</u></b>	<b><u>(214)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	100
Overført resultat		<u>(149.432)</u>	<u>(314)</u>
		<b><u>(48.232)</u></b>	<b><u>(214)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.294.953	9.577
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>9.294.953</u>	<u>9.577</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>9.294.953</u>	 <u>9.577</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.145	25
Andre tilgodehavender		17.907	35
Tilgodehavende selskabsskat		34.000	60
<b>Tilgodehavender</b>		<u>65.052</u>	<u>120</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>630.438</u>	 <u>410</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>695.490</u>	 <u>530</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>9.990.443</u>	 <u>10.107</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		3.478.419	3.449
Overført overskud eller underskud		760.254	900
Forslag til udbytte for regnskabsåret		101.200	100
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.539.873</u></b>	<b><u>4.649</u></b>
Udskudt skat		734.595	797
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>734.595</u></b>	<b><u>797</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.471.980	3.472
Kreditinstitutter i øvrigt		125.636	178
Modtagne forudbetalinger fra kunder		306.128	306
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.903.744</u></b>	<b><u>3.956</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	52.325	50
Modtagne forudbetalinger fra kunder		110.366	104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.739	28
Anden gæld		460.801	523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>812.231</u></b>	<b><u>705</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.715.975</u></b>	<b><u>4.661</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.990.443</u></b>	<b><u>10.107</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	3.449.443	899.992	99.800	4.649.235
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(99.800)	(99.800)
Værdireguleringer	0	0	38.670	0	38.670
Øvrige egenkapitalposter	0	28.976	(28.976)	0	0
Årets resultat	0	0	(149.432)	101.200	(48.232)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.478.419</b>	<b>760.254</b>	<b>101.200</b>	<b>4.539.873</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og løn	287.650	272
Pensioner	24.000	24
Andre omkostninger til social sikring	2.766	1
	<u><b>314.416</b></u>	<u><b>297</b></u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(23.881)	(27)
Effekt af ændrede skattesatser	(50.755)	26
	<u><b>(74.636)</b></u>	<u><b>(1)</b></u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		7.377.270
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>7.377.270</b></u>
Opskrivninger primo		5.540.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>5.540.000</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		(3.340.453)
Årets afskrivninger		(281.864)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(3.622.317)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>9.294.953</b></u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.471.980	3.522.000
Kreditinstitutter i øvrigt	50	52.325	125.636	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	306.128	0
	<b>50</b>	<b>52.325</b>	<b>3.903.744</b>	<b>3.522.000</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendommen med en bogført værdi på 9.295 t.kr.

Bankkonto med indestående på 190 t.kr. er stillet som sikkerhed for alt mellemværende med banken.