

## **NCG Ejendomme ApS**

Lærkenborg Alle 12  
3450 Allerød  
CVR-nr. 25214447

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Niels Christian German Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

NCG Ejendomme ApS  
Lærkenborg Alle 12  
3450 Allerød

CVR-nr.: 25214447

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Christina Vesterlørkke Christensen  
Nicholai Vesterlørkke  
Pia Lene Christensen

### **Direktion**

Niels Christian German 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 25.05.2018

### Direktion

Niels Christian German  
Christensen

### Bestyrelse

Christina Vesterlørkke  
Christensen

Nicholai Vesterlørkke

Pia Lene 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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Keld Juel Danielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26741

## 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 129 t.kr., mod et underskud på 190 t.kr. i 2016.

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.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>505.091</b>	<b>417</b>
Personaleomkostninger	1	(258.506)	(247)
Af- og nedskrivninger		<u>(281.864)</u>	<u>(282)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(35.279)</b>	<b>(112)</b>
Andre finansielle indtægter	2	32.269	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(159.088)</u>	<u>(131)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(162.098)</b>	<b>(243)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>33.221</u>	<u>53</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(128.877)</u></b>	<b><u>(190)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Overført resultat		<u>(234.677)</u>	<u>(293)</u>
		<b><u>(128.877)</u></b>	<b><u>(190)</u></b>



	1	2	3
<b>Balance pr. 31.12.2017</b>			
(R2.20)	(R2.20)	(R2.20)	
Grunde og bygninger		8.876.070	9.013
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.876.070</b>	<b>9.013</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.876.070</b>	<b>9.013</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.972	31
Andre tilgodehavender		27.036	0
Tilgodehavende selskabsskat		12.000	26
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.008</b>	<b>57</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.286</b>	<b>414</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.294</b>	<b>471</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.954.364</b>	<b>9.484</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		3.307.931	3.393
Overført overskud eller underskud		427.313	535
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103
<b>Egenkapital</b>		<b>4.041.044</b>	<b>4.231</b>
Udskudt skat		653.000	677
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>653.000</b>	<b>677</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.471.980	3.472
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		14.527	71
Modtagne forudbetalinger fra kunder		274.579	289
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.761.086</b>	<b>3.832</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	56.660	54
Modtagne forudbetalinger fra kunder		121.275	121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.178	75
Anden gæld		219.121	494
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>499.234</b>	<b>744</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.260.320</b>	<b>4.576</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.954.364</b>	<b>9.484</b>
Finansielle instrumenter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	3.393.175	534.675	103.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103.400)
Værdireguleringer	0	0	51.292	0
Øvrige egenkapitalposter	0	(85.244)	85.244	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(9.221)	0
Årets resultat	0	0	(234.677)	105.800
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.307.931</b>	<b>427.313</b>	<b>105.800</b>
				<b>I alt</b>
				<b>kr.</b>
Egenkapital primo				4.231.250
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Værdireguleringer				51.292
Øvrige egenkapitalposter				0
Skat af egenkapitalbevægelser				(9.221)
Årets resultat				(128.877)
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>4.041.044</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	231.200	217
Pensioner	24.000	24
Andre omkostninger til social sikring	3.306	6
	<b>258.506</b>	<b>247</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	32.269	0
	<b>32.269</b>	<b>0</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(33.221)	(53)
	<b>(33.221)</b>	<b>(53)</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		7.377.270
Tilgange		144.845
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>7.522.115</b>
Opskrivninger primo		5.540.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>5.540.000</b>
Af- og nedskrivninger primo		(3.904.181)
Årets afskrivninger		(281.864)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(4.186.045)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>8.876.070</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.471.980	3.471.980
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	56.660	54	14.527	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	274.579	0
	<b>56.660</b>	<b>54</b>	<b>3.761.086</b>	<b>3.471.980</b>

### 6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 154 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på 3 mio. kr. og sikrer en fast rente på 1,41% i restløbetiden på 15 år.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendommen med en bogført værdi på 8.731 t.kr.

Bankkonto med indestående på 271 kr. er stillet som sikkerhed for alt mellemværende med banken.

## 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 andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra lejere.

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### 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 nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita og forudbetalt husleje.