



NCG Ejendomme ApS

Lærkenborg Alle 12
3450 Allerød
CVR-nr. 25214447

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.07.2020

Niels Christian German Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

NCG Ejendomme ApS
Lærkenborg Alle 12
3450 Allerød

CVR-nr.: 25214447
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Pia Lene Christensen
Nicholai Vesterløkke
Christina Østergaard

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 16.07.2020

Direktion

Niels Christian German Christensen

Bestyrelse

Pia Lene Christensen

Nicholai Vesterløkke

Christina Østergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i NCG Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NCG Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

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 16.07.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Keld Juel Danielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26741

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 283 t.kr., mod et underskud på 316 t.kr. i 2018. Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har i 2019 opskrevet ejendommen med 2.000 t.kr. baseret på den generelle markedssituation. Opskrivning efter skat på 1.560 t.kr. er bundet som en reserve på egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		670.311	327.163
Personaleomkostninger	1	(305.939)	(321.187)
Af- og nedskrivninger		(289.106)	(289.106)
Driftsresultat		75.266	(283.130)
Andre finansielle indtægter	2	12.565	0
Andre finansielle omkostninger	3	(432.053)	(116.620)
Resultat før skat		(344.222)	(399.750)
Skat af årets resultat	4	60.843	83.775
Årets resultat		(283.379)	(315.975)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		99.000	108.000
Overført resultat		(382.379)	(423.975)
Resultatdisponering		(283.379)	(315.975)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		10.297.858	8.586.964
Materielle aktiver	5	10.297.858	8.586.964
Anlægsaktiver		10.297.858	8.586.964
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.546	24.890
Tilgodehavender		15.546	24.890
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.012.565	0
Værdipapirer og kapitalandele		1.012.565	0
Likvide beholdninger		232.225	271
Omsætningsaktiver		1.260.336	25.161
Aktiver		11.558.194	8.612.125

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		4.697.443	3.222.687
Overført overskud eller underskud		301	117.173
Forslag til udbytte for regnskabsåret		99.000	108.000
Egenkapital		4.996.744	3.647.860
Udskudt skat		1.002.000	572.000
Hensatte forpligtelser		1.002.000	572.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.994.000	3.471.980
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241.039	241.039
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.235.039	3.713.019
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	9.117	14.527
Bankgæld		0	94.265
Modtagne forudbetalinger fra kunder		129.968	135.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.767	45.612
Skyldig selskabsskat		8	8
Anden gæld		150.551	389.704
Kortfristede gældsforpligtelser		324.411	679.246
Gældsforpligtelser		5.559.450	4.392.265
Passiver		11.558.194	8.612.125

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.222.687	117.173	108.000	3.647.860
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets opskrivninger	0	2.000.000	0	0	2.000.000
Værdireguleringer	0	0	180.263	0	180.263
Øvrige egenkapitalposter	0	(85.244)	85.244	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(440.000)	0	0	(440.000)
Årets resultat	0	0	(382.379)	99.000	(283.379)
Egenkapital ultimo	200.000	4.697.443	301	99.000	4.996.744

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	274.560	292.200
Pensioner	24.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	7.379	4.987
	305.939	321.187
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	12.565	0
	12.565	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	97.853	112.093
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	3	0
Øvrige finansielle omkostninger	334.197	4.527
	432.053	116.620

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	(50.843)	0
Ændring af udskudt skat	(10.000)	(83.775)
	(60.843)	(83.775)

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.522.115
Kostpris ultimo	7.522.115
Opskrivninger primo	5.540.000
Årets opskrivninger	2.000.000
Opskrivninger ultimo	7.540.000
Af- og nedskrivninger primo	(4.475.151)
Årets afskrivninger	(289.106)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.764.257)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.297.858

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	4.994.000	4.978.792
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	9.117	14.527	0	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	241.039	0
	9.117	14.527	5.235.039	4.978.792

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendommen med en bogført værdi på 8.298 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra lejere.

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 aktiver**

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

Bygninger

20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger 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. Vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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