



## NCG Ejendomme ApS

Lærkenborg Alle 12  
3450 Allerød  
CVR-nr. 25214447

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.06.2023

---

**Niels Christian German Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

NCG Ejendomme ApS  
Lærkenborg Alle 12  
3450 Allerød

CVR-nr.: 25214447  
Hjemsted: Allerød  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Christina Østergaard  
Nicholai Vesterløkke  
Pia Lene Vesterløkke Christensen

## Direktion

Niels Christian German Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 21.06.2023

## Direktion

**Niels Christian German Christensen**

direktør

## Bestyrelse

**Christina Østergaard**

**Nicholai Vesterløkke**

**Pia Lene Vesterløkke Christensen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 21.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# 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 432 t.kr., mod et underskud på 61 t.kr. i 2021. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>392.794</b>	<b>704.789</b>
Personaleomkostninger	1	(274.812)	(306.252)
Af- og nedskrivninger		(434.707)	(434.707)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(316.725)</b>	<b>(36.170)</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	44.499
Andre finansielle omkostninger	3	(235.958)	(85.878)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(552.683)</b>	<b>(77.549)</b>
Skat af årets resultat	4	121.000	17.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(431.683)</b>	<b>(60.549)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	114.400
Overført resultat		(431.683)	(174.949)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(431.683)</b>	<b>(60.549)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		9.183.338	9.546.045
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		168.000	240.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>9.351.338</b>	<b>9.786.045</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.351.338</b>	<b>9.786.045</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.045	6.585
Periodeafgrænsningsposter		17.546	15.417
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.591</b>	<b>22.002</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.119.564	1.056.270
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.119.564</b>	<b>1.056.270</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>189.962</b>	<b>411.902</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.343.117</b>	<b>1.490.174</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.694.455</b>	<b>11.276.219</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		3.908.407	4.171.419
Overført overskud eller underskud		(76.640)	92.031
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>4.031.767</b>	<b>4.577.850</b>
Udskudt skat		806.000	927.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>806.000</b>	<b>927.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.982.639	4.985.533
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		121.028	168.059
Modtagne forudbetalinger fra kunder		246.939	246.939
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.350.606</b>	<b>5.400.531</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	57.777	57.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		143.493	143.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.331	61.090
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		76.966	24.790
Skyldig skat		0	8
Anden gæld		62.515	83.657
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>506.082</b>	<b>370.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.856.688</b>	<b>5.771.369</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.694.455</b>	<b>11.276.219</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	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	4.171.419	92.031	114.400	4.577.850
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(114.400)	(114.400)
Øvrige egenkapitalposter	0	(337.195)	337.195	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	74.183	(74.183)	0	0
Årets resultat	0	0	(431.683)	0	(431.683)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.908.407</b>	<b>(76.640)</b>	<b>0</b>	<b>4.031.767</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	240.000	278.617
Pensioner	24.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	10.812	3.635
	<b>274.812</b>	<b>306.252</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Dagsværdireguleringer	0	44.499
	<b>0</b>	<b>44.499</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	95.213	80.961
Dagsværdireguleringer	136.640	0
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	805
Øvrige finansielle omkostninger	4.105	4.112
	<b>235.958</b>	<b>85.878</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	(121.000)	(17.000)
	<b>(121.000)</b>	<b>(17.000)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.522.115	360.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.522.115</b>	<b>360.000</b>
Opskrivninger primo	7.540.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.540.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.516.070)	(120.000)
Årets afskrivninger	(362.707)	(72.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.878.777)</b>	<b>(192.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.183.338</b>	<b>168.000</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	4.026.701	-

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.446	6.463	4.982.639	4.964.925
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	51.331	51.337	121.028	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	246.939	0
	<b>57.777</b>	<b>57.800</b>	<b>5.350.606</b>	<b>4.964.925</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendommen med en bogført værdi på 9.183 t.kr.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i driftsmidler. Den bogførte værdi af pantsatte driftsmidler udgør 168 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. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige 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.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**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 skat**

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