

**NC Development ApS**  
Skovfogedvej 7, 2960 Rungsted Kyst

**CVR-nr. 29 69 70 43**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2019.

---

Niels Keergaard Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for NC Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 10. maj 2019

**Direktion**

Niels Keergaard Christiansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i NC Development ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for NC Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

København, den 10. maj 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor  
mne35785

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	NC Development ApS Skovfogedvej 7 2960 Rungsted Kyst
	Telefon: +4570272640
	Hjemmeside: <a href="http://www.ncdevelopment.dk">www.ncdevelopment.dk</a>
	CVR-nr.: 29 69 70 43
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Keergaard Christiansen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Modervirksomhed</b>	NCD Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet yder konsulentassistance i relation til fast ejendom og foretager investeringer i ejendomsudvikling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.610.039 kr. mod 423.506 kr. sidste år. Resultat efter skat udgør 630.326 kr. mod -340.255 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2018, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for NC Development ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af konsulentytelser indregnes i omsætningen efter faktureringskriteriet. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, bil mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-30%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NC Development ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.610.039</b>	<b>423.506</b>
1 Personaleomkostninger	-858.435	-543.519
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.000	-100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>651.604</b>	<b>-220.013</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	-14.224
Nedskrivning af finansielle aktiver	53	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-27.089	-71.680
<b>Resultat før skat</b>	<b>624.568</b>	<b>-305.917</b>
3 Skat af årets resultat	5.758	-34.338
<b>Årets resultat</b>	<b>630.326</b>	<b>-340.255</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	630.326	0
Disponeret fra overført resultat	0	-340.255
<b>Disponeret i alt</b>	<b>630.326</b>	<b>-340.255</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	391.666	491.666
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>391.666</u>	<u>491.666</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	171.964
Deposita	<u>9.548</u>	<u>9.548</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.548</u>	<u>181.512</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>401.214</u></b>	<b><u>673.178</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	185.326	342.410
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	8.860
Andre tilgodehavender	<u>62.390</u>	<u>42.776</u>
Tilgodehavender i alt	<u>247.716</u>	<u>394.046</u>
Likvide beholdninger	<u>1.160.353</u>	<u>329.722</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.408.069</u></b>	<b><u>723.768</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.809.283</u></b>	<b><u>1.396.946</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	501.000	501.000
Overført resultat	419.006	-211.320
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>920.006</u></b>	<b><u>289.680</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	37.440	43.198
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>37.440</u></b>	<b><u>43.198</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	395.189	484.294
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>395.189</u>	<u>484.294</u>
Gæld til pengeinstitutter	19.395	23.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.865	46.312
Gæld til tilknyttede virksomheder	95.642	254.580
Anden gæld	285.746	255.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>456.648</u>	<u>579.774</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>851.837</u></b>	<b><u>1.064.068</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.809.283</u></b>	<b><u>1.396.946</u></b>

**6 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	-1.824.065	-1.324.065
Kontant kapitaludvidelse	1.000	0	1.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-340.255	-340.255
Kapitalforhøjelse i regnskabsåret	0	1.953.000	1.953.000
Egenkapital 1. januar 2018	501.000	-211.320	289.680
Årets overførte overskud eller underskud	0	630.326	630.326
	<b>501.000</b>	<b>419.006</b>	<b>920.006</b>

**Noter**


---

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	842.463	533.997
Andre omkostninger til social sikring	5.159	3.320
Personaleomkostninger i øvrigt	10.813	6.202
	<b>858.435</b>	<b>543.519</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.005	42.329
Andre finansielle omkostninger	23.084	29.351
	<b>27.089</b>	<b>71.680</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-8.860
Årets regulering af udskudt skat	-5.758	43.198
	<b>-5.758</b>	<b>34.338</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	699.999	699.999
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>699.999</b>	<b>699.999</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-208.333	-108.333
Årets afskrivninger	-100.000	-100.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-308.333</b>	<b>-208.333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>391.666</b>	<b>491.666</b>

**Noter**


---

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
<b>5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2018	1.353.795	1.353.795
Afgang i årets løb	-1.353.795	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>1.353.795</b>
Opskrivninger 1. januar 2018	-1.181.831	-1.167.607
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-14.224
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	1.181.831	0
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>-1.181.831</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>171.964</b>

**6. Eventualposter**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NCD Holding ApS, CVR-nr. 29696861 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.