

NC Development ApS
Skovfogedvej 7, 2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 29 69 70 43

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018.

Niels Keergaard Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 4. juni 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets Ethiske 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 4. juni 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35785

Selskabsoplysninger

Selskabet	NC Development ApS Skovfogedvej 7 2960 Rungsted Kyst Telefon: +4570272640 Hjemmeside: www.ncdevelopment.dk CVR-nr.: 29 69 70 43 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Keergaard Christiansen
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Modervirksomhed	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 423.506 kr. mod -343.930 kr. sidste år. Resultat efter skat udgør -340.255 kr. mod -989.920 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2017, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NC Development ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, 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 salgsomkostninger 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	423.506	-343.930
1 Personaleomkostninger	-543.519	-194.280
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.000	-100.000
Driftsresultat	-220.013	-638.210
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-14.224	-7.770
2 Øvrige finansielle omkostninger	-71.680	-108.360
Resultat før skat	-305.917	-754.340
3 Skat af årets resultat	-34.338	-235.580
Årets resultat	-340.255	-989.920
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-340.255	-989.920
Disponeret i alt	-340.255	-989.920

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	491.666	591.666
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>491.666</u>	<u>591.666</u>
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	171.964	186.188
Deposita	9.548	9.270
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>181.512</u>	<u>195.458</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>673.178</u>	<u>787.124</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	342.410	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	8.860	29.420
Andre tilgodehavender	42.776	31.045
Tilgodehavender i alt	<u>394.046</u>	<u>60.465</u>
Likvide beholdninger	<u>329.722</u>	<u>614.180</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>723.768</u>	<u>674.645</u>
Aktiver i alt	<u>1.396.946</u>	<u>1.461.769</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	501.000	500.000
7 Overført resultat	-211.320	-1.824.065
Egenkapital i alt	<u>289.680</u>	<u>-1.324.065</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	43.198	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>43.198</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	484.294	569.923
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>484.294</u>	<u>569.923</u>
Gæld til pengeinstitutter	23.148	20.336
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.312	225
Gæld til tilknyttede virksomheder	254.580	2.103.071
Anden gæld	300.734	92.279
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>579.774</u>	<u>2.215.911</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.064.068</u>	<u>2.785.834</u>
Passiver i alt	<u>1.396.946</u>	<u>1.461.769</u>

8 Eventualposter

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	533.997	167.057
Andre omkostninger til social sikring	3.320	2.944
Personaleomkostninger i øvrigt	6.202	24.279
	543.519	194.280
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	42.329	82.380
Andre finansielle omkostninger	29.351	25.980
	71.680	108.360
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-8.860	235.580
Årets regulering af udskudt skat	43.198	0
	34.338	235.580
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	<u>699.999</u>	<u>699.999</u>
Kostpris 31. december 2017	699.999	699.999
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-108.333	-8.333
Årets afskrivninger	-100.000	-100.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	-208.333	-108.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	491.666	591.666

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2017	1.353.795	1.353.795
Kostpris 31. december 2017	1.353.795	1.353.795
Opskrivninger 1. januar 2017	-1.167.607	-1.159.837
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-14.224	-7.770
Opskrivninger 31. december 2017	-1.181.831	-1.167.607
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	171.964	186.188
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
NCD Byg ApS	Rungsted Kyst	100 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500.000
Kontant kapitaludvidelse	1.000	0
	501.000	500.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-1.824.065	-834.145
Årets overførte overskud eller underskud	-340.255	-989.920
Kapitalforhøjelse i regnskabsåret	1.953.000	0
	-211.320	-1.824.065

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NCD Holding ApS, CVR-nr. 29696861 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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