

NCJ - Ejendomme ApS

Højager 22

5270 Odense N

CVR-nr. 30 19 76 58

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/5 2016

Jan Johansen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for NCJ - Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. april 2016

Direktion

Helle Nissen Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i NCJ - Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NCJ - Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 13. april 2016

RSM plus

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Mette Berntsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	NCJ - Ejendomme ApS Højager 22 5270 Odense N CVR-nr.: 30 19 76 58 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Direktion	Helle Nissen Johansen
Revision	RSM plus Statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Fisketorvet 1 5100 Odense C

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 84.959, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.552.127.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCJ - Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rettelse af fejl i tidligere år

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der er ikke tidligere blevet afskrevet regnskabsmæssigt på anskaffelsestallet af selskabets oprindelige bygninger fra 2011 og tidligere.

Ændring i afskrivningsperioden

Afskrivningsperioden for bygninger og tilgange anskaffet i år 2011 og tidligere er ændret fra, at der ikke er foretaget afskrivninger til en afskrivningsperiode på 50 år svarende til 2 % årligt.

Påvirkning årsregnskabet og tidligere godkendte årsregnskaber

Ændringen i regnskabspraksis har følgende betydning for indeværende regnskabsår og tidligere godkendte årsrapporter:

Indeværende årsregnskab påvirkes med følgende beløb: "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver" i resultatopgørelsen påvirkes med -13.031 kr., "Årets afskrivninger" under materielle anlægsaktiver påvirkes med 13.031 kr., "Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2015" under materielle anlægsaktiver påvirkes med 63.364 kr., og "Overført resultat" under egenkapitalen påvirkes med -78.889 kr. Skattemæssigt er den afsatte udskudte skat påvirket med 15.525 kr.

Tidligere godkendte regnskab for 2014 påvirkes med følgende beløb: "Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver" i resultatopgørelsen påvirkes med -13.031 kr., "Årets afskrivninger" under materielle anlægsaktiver påvirkes med 13.031 kr., "Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2014" under materielle anlægsaktiver påvirkes med 50.333 kr., og "Overført resultat" under egenkapitalen påvirkes med -65.858 kr. Skattemæssigt er den afsatte udskudte skat påvirket med 15.525 kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Under finansielle poster er indsat en post for værdiregulering til dagsværdi af gældsposter, der er relateret til selskabets investeringsejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	20 - 50 år	32 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		173.032	157.541
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		173.032	157.541
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-42.389</u>	<u>-42.389</u>
Resultat før finansielle poster		130.643	115.152
Finansielle indtægter	1	70.102	76.165
Finansielle omkostninger	2	<u>-88.462</u>	<u>-45.252</u>
Resultat før skat		112.283	146.065
Skat af årets resultat	3	<u>-27.324</u>	<u>-37.814</u>
Årets resultat		<u>84.959</u>	<u>108.251</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	0
Overført resultat		<u>-1.115.041</u>	<u>108.251</u>
		<u>84.959</u>	<u>108.251</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Grunde og bygninger		<u>2.595.755</u>	<u>2.638.144</u>
		<u>2.595.755</u>	<u>2.638.144</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.595.755</u>	<u>2.638.144</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.201.784</u>	<u>1.071.179</u>
		<u>1.201.784</u>	<u>1.071.179</u>
Likvide beholdninger		<u>7.992</u>	<u>67.369</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.209.776</u>	<u>1.138.548</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.805.531</u></u>	<u><u>3.776.692</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.152.127	2.132.168
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Egenkapital i alt		2.552.127	2.332.168
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		34.342	28.544
Hensatte forpligtelser i alt		34.342	28.544
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		739.551	764.909
Andre kreditinstitutter		319.827	360.402
		1.059.378	1.125.311
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		95.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	133.293
Selskabsskat		21.526	26.068
Anden gæld		25.158	23.308
		159.684	290.669
Gældsforpligtelser i alt		1.219.062	1.415.980
PASSIVER I ALT		3.805.531	3.776.692
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	70.023	76.165
Andre finansielle indtægter	79	0
	<u>70.102</u>	<u>76.165</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.158	458
Andre finansielle omkostninger	80.304	44.794
	<u>88.462</u>	<u>45.252</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.526	26.068
Årets udskudte skat	5.798	11.746
	<u>27.324</u>	<u>37.814</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		<u>2.737.714</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>2.737.714</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		99.570
Årets afskrivninger		<u>42.389</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>141.959</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>2.595.755</u></u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	2.211.057	0	2.411.057
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-78.889	0	-78.889
	200.000	2.132.168	0	2.332.168
Årets resultat	0	-1.115.041	1.200.000	84.959
Tilskud fra koncern	0	135.000	0	135.000
Egenkapital 31. december 2015	200.000	1.152.127	1.200.000	2.552.127

Selskabskapitalen består af 40 anparter à nominelt kr. 5.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	814.909	789.551	50.000	500.000
Andre kreditinstitutter	400.402	364.827	45.000	135.000
	1.215.311	1.154.378	95.000	635.000

7 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter til årsregnskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 790 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 2.699.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.030 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.030 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse. Ejerpantebrevene tjener også til sikkerhed for søsterselskabet N.C. Johansen og Søn Odense ApS', cvr. nr. 81 25 20 17, bankengagement.