

K/S NC Danske Ejendomme 1

Slotsgade 21, 2., 5000 Odense C

CVR-nr. 30 55 93 55

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/05 2017



**Finn Høffner
Dirigent**

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	11
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S NC Danske Ejendomme 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. maj 2017

Bestyrelse

Finn Clausen Høffner
formand

Torben Brandt Rasmussen

Ulrik Hintze

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S NC Danske Ejendomme 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S NC Danske Ejendomme 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 10. maj 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Jan Nielsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S NC Danske Ejendomme 1 Slotsgade 21, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 30 55 93 55
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Finn Clausen Høffner, formand Torben Brandt Rasmussen Ulrik Hintze
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 5.650.620, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.961.725.

Likviditeten i selskabet er afhængig af, at investorer og lejer indbetaler rettidigt. Ledelsen forventer, at investorbetalinger og lejeindbetalinger vil indgå rettidigt. Årsrapporten aflægges derfor ud fra kriterier, der anvendes af selskaber i fortsat drift.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget med udgangspunkt i en gennemsnitlig afkastsfaktor på 7,65%. I årsregnskabs note 3 er følsomheden af denne forudsætning illustreret.

Der forventes et positivt resultat for 2017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		4.251.931	3.691
Personaleomkostninger	1	-100.000	-100
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.151.931	3.591
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	3.055.007	-57
Resultat før finansielle poster		7.206.938	3.534
Finansielle indtægter		118	0
Finansielle omkostninger		-1.556.436	-1.154
Årets resultat		5.650.620	2.380
Overført resultat		5.650.620	2.380
		5.650.620	2.380

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		59.829.000	56.483
Materielle anlægsaktiver		59.829.000	56.483
Anlægsaktiver i alt		59.829.000	56.483
Andre tilgodehavender		0	59
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		91.054	0
Tilgodehavender		91.054	59
Omsætningsaktiver i alt		91.054	59
Aktiver i alt		59.920.054	56.542

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		10.900.000	10.900
Ikke indbetalt selskabskapital		-1.165.780	-1.667
Indbetalt selskabskapital		9.734.220	9.233
Overført resultat		-23.695.945	-29.347
Egenkapital		-13.961.725	-20.114
Gæld til pengeinstitutter		41.227.105	40.565
Gæld til realkreditinstitutter		23.935.794	23.743
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.348.870	4.349
Langfristede gældsforpligtelser	4	69.511.769	68.657
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.597.426	4.832
Banker		521.911	1.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.254	1.329
Gæld til associerede virksomheder		69.035	57
Anden gæld		1.086.384	39
Kortfristede gældsforpligtelser		4.370.010	7.999
Gældsforpligtelser i alt		73.881.779	76.656
Passiver i alt		59.920.054	56.542
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Ikke indbetalt selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.900.000	-1.665.776	-29.346.565	-20.112.341
Kontant kapitalforhøjelse	0	499.996	0	499.996
Årets resultat	0	0	5.650.620	5.650.620
Egenkapital 31. december	<u>10.900.000</u>	<u>-1.165.780</u>	<u>-23.695.945</u>	<u>-13.961.725</u>

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	100.000	100
	<u>100.000</u>	<u>100</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	3.055.007	-57
	<u>3.055.007</u>	<u>-57</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
	<u>3.055.007</u>	<u>-57</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		95.842.448
Tilgang i årets løb		<u>290.993</u>
Kostpris 31. december		<u>96.133.441</u>
Værdireguleringer 1. januar		-39.359.448
Årets værdireguleringer		<u>3.055.007</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-36.304.441</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>59.829.000</u></u>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat ud fra en gennemsnitlig afkastsats på 7,65%. Ændringer i dagsværdien er primært påvirket af ændring i nettohuslejen jf. lejekontrakterne.

Ejendommen beliggende i Gislev har pt. igen lejer. Ejendommen er sat til salg, men det har ikke været muligt at finde en køber til ejendommen. Selskabets ledelse vil i det kommende regnskabsår forsøge af udleje ejendommen. Ejendommen er værdiansat efter en forsigtig skønnet markedshusleje med en afkastsats på 7,65%.

Værdiansættelsen af ejendommene er værdiansat ud fra den forventede lejeindtægt i 2017 jf. de foreliggende lejekontrakter, med undtagelse af ejendommen i Gislev. Huslejekontrakterne har en uopsigelsesperiode til henholdsvis 2021 og 2025.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 7,65%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,15	7,65	8,15
Dagsværdi	64.013.000	59.829.000	56.159.000
Ændring i dagsværdi	4.184.000	0	-3.670.000

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til pengeinstitutter	45.397.020	43.824.531	2.597.426	30.497.105
Gæld til realkreditinstitutter	23.743.514	23.935.794	0	19.211.316
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.348.870	4.348.870	0	4.050.270
	73.489.404	72.109.195	2.597.426	53.758.691

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer at have den nødvendige likviditet til rådighed for at servicere selskabets gældsforpligtelser i det kommende år.

Ledelsen forventer, at leje- og investorindbetalinger vil indgå rettidigt. Dette vil dække selskabets likviditetsbehov de kommende 12 måned. Årsrapporten aflægges derfor ud fra kriterier, der anvendes af selskaber i fortsat drift.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået administrationsaftale, der kan opsiges med et års varsel, svarende til 120 t.kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.936 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 31.074 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 53.000 t.kr. og skadeløsbreve for i alt 1.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 59.829 t.kr. Alle ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Der er herudover givet transport i stamkapitalen på 10.000 t.kr. overfor pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S NC Danske Ejendomme 1 for 2016 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra udlejningsejendommene, som indregnes i henhold til huslejekontrakterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.