

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00
Telefax 63 14 66 12
www.deloitte.dk

K/S NC Danske Ejendomme 1
CVR-nr. 30559355
Slotsgade 21, 2
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

Dirigent

Navn: Torben Brandt Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S NC Danske Ejendomme 1
Slotsgade 21, 2
5000 Odense C

CVR-nr.: 30559355

Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Finn Høffner, formand

Ulrik Hintze

Torben Brandt Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S NC Danske Ejendomme 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.05.2016

Bestyrelse

Finn Høffner
formand

Ulrik Hintze

Torben Brandt Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S NC Danske Ejendomme 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S NC Danske Ejendomme 1 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 24.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

Heino Tholsgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 2.380 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2015 udviser en negativ egenkapital på 20.112 t.kr.

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

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er foretaget med udgangspunkt i en gennemsnitlig forrentningsfaktor på 7,65%. I årsregnskabets note 2 er følsomheden af denne forudsætning illustreret.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, som faktureres og indregnes i henhold til huslejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Ejendomme, hvis særlige karakter ikke gør det muligt at fastsætte værdien efter den afkastbaserede metode, måles til en forsigtig skønnet dagsværdi, eksempelvis på baggrund af eksterne vurderinger.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast tillægges anskaffelsessum men som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld, samt langfristet bankgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.691.312	3.930
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(57.022)	(20.726)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		103.074	(67)
Personaleomkostninger	1	<u>(100.000)</u>	<u>(100)</u>
Driftsresultat		3.637.364	(16.963)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.256.949)</u>	<u>(1.919)</u>
Årets resultat		<u>2.380.415</u>	<u>(18.882)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.380.415</u>	<u>(18.882)</u>
		<u>2.380.415</u>	<u>(18.882)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		56.483.000	53.024
Materielle anlægsaktiver	2	<u>56.483.000</u>	<u>53.024</u>
Anlægsaktiver		<u>56.483.000</u>	<u>53.024</u>
Andre tilgodehavender		59.188	0
Tilgodehavender		<u>59.188</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>59.188</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u><u>56.542.188</u></u>	<u><u>53.024</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		10.900.000	10.900
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(1.665.776)	(2.219)
Overført overskud eller underskud		<u>(29.346.563)</u>	<u>(31.727)</u>
Egenkapital		<u>(20.112.339)</u>	<u>(23.046)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.742.514	23.846
Bankgæld		40.564.960	45.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>4.348.870</u>	<u>2.856</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>68.656.344</u>	<u>72.086</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	4.832.060	2.053
Bankgæld		1.741.983	1.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.367.230	180
Gæld til associerede virksomheder		56.910	44
Anden gæld		<u>0</u>	<u>168</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.998.183</u>	<u>3.984</u>
Gældsforpligtelser		<u>76.654.527</u>	<u>76.070</u>
Passiver		<u>56.542.188</u>	<u>53.024</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.900.000	(2.218.757)	(31.726.978)	(23.045.735)
Øvrige egenkapitalposter	0	552.981	0	552.981
Årets resultat	0	0	2.380.415	2.380.415
Egenkapital ultimo	10.900.000	(1.665.776)	(29.346.563)	(20.112.339)

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	100.000	100
	<u>100.000</u>	<u>100</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		92.326.426
Tilgange		3.516.022
Kostpris ultimo		<u>95.842.448</u>
Dagsværdireguleringer primo		(39.302.426)
Årets dagsværdireguleringer		(57.022)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(39.359.448)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>56.483.000</u>

Ejendommene er værdiansat ud fra en gennemsnitlig forrentningsfaktor i 2015 på 7,65% mod 7,50% i 2014. Ændringen i dagsværdien er primært påvirket af en ekstra nedskrivning af ejendommen i Gislev.

Ejendommen beliggende i Gislev har pt. ingen aktiv lejer, da lejeren er fraflyttet ultimo 2013. Ejendommen er sat til salg, og der er indregnet en nedskrivning på 1,1 mio.kr., således den står bogført til den skønnede aktuelle markedsværdi. Ekstern ejendomsmægler har vurderet, at ejendommen kan generere en huslejeindtægt på ca. 300 t.kr. Ejendommen er som følgende af ovenstående forhold ikke værdiansat ud fra en beregning af forrentningsfaktoren som de øvrige ejendomme, da ejendommen er uden lejer og sat til salg på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

Værdiansættelsen af ejendommene er, med undtagelse af ejendommen i Gislev, værdiansat ud fra den forventede lejeindtægt i 2016, jf. de foreliggende huslejekontrakter, som udløber i henholdsvis 2021 og 2025. Det forventes ikke, at dette vil få effekt på fremtidige husleje, idet tidshorisonten til at indgå forlængelse eller finde nye lejere er så lang. Derfor fastholdes en forrentningsfaktor på 7,65%.

Ændringer i forrentningsfaktor har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af en ændring i forrentningsfaktoren kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig

Noter

bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommene vurderes i forhold til markedet.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi t.kr.</u>	<u>Egen- kapital t.kr.</u>
6,75%	63.796	(12.856)
7,00%	61.568	(15.084)
7,25%	59.493	(17.159)
7,65% (indregnet værdi i årsrapporten)	56.483	(20.013)
7,75%	55.745	(20.907)
8,00%	54.047	(22.605)
8,25%	52.451	(24.201)

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	23.742.514	20.975.681
Bankgæld	2.053	4.832.060	40.564.960	31.970.629
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	4.348.870	4.348.870
	2.053	4.832.060	68.656.344	57.295.180

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale, der kan opsiges med et års varsel, svarende til 60 t.kr.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 56.483 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 53.000 t.kr. og skadeløsbreve for i alt 1.500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Der er herudover givet transport i stamkapitalen på 10.000 t.kr. over for banken.