

K/S NC Danske Ejendomme 1

Skovfyrvangen 7, 5270 Odense N

CVR-nr. 30 55 93 55

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. maj 2023

Torben Brandt Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2023

Bestyrelse

Torben Brandt Rasmussen
formand

Kristian Korsgaard Thomsen

Kristian Martin Ramm-Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme pr. balancedagen på i alt t.kr. 34.886.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 23. maj 2023

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

Thomas Clausen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33711

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|--|
| Selskabet | K/S NC Danske Ejendomme 1 Skovfyrvangen 7 5270 Odense N CVR-nr.: 30 55 93 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Odense |
| Bestyrelse | Torben Brandt Rasmussen, formand Kristian Korsgaard Thomsen Kristian Martin Ramm-Larsen |
| Revision | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendommene. Der henvises til redegørelsen i note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 3.846.178, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 16.496.960.

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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab | 1 | -3.516.401 | 4.718.330 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | 868.000 | 42.916.000 |
| Resultat før finansielle poster | | -2.648.401 | 47.634.330 |
| Finansielle omkostninger | | -1.197.777 | -2.080.115 |
| Årets resultat | | -3.846.178 | 45.554.215 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 802.987 | 30.578.983 |
| Overført resultat | | -4.649.165 | 14.975.232 |
| | | -3.846.178 | 45.554.215 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investerings ejendomme | 3 | 34.886.000 | 109.618.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 34.886.000 | 109.618.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | 0 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 34.886.000 | 109.618.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 19.668 | 50.887 |
| Andre tilgodehavender | | 21.272 | 0 |
| Tilgodehavender | | 40.940 | 50.887 |
| Likvide beholdninger | | 3.955.843 | 400.966 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 3.996.783 | 451.853 |
| Aktiver i alt | | 38.882.783 | 110.069.853 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 10.900.000 | 10.900.000 |
| Ikke indbetalt virksomhedskapital | | -802.987 | -578.979 |
| Indbetalt virksomhedskapital | | 10.097.013 | 10.321.021 |
| Overført resultat | | 5.596.960 | 10.246.152 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 802.987 | 30.578.983 |
| Egenkapital | | 16.496.960 | 51.146.156 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 0 | 31.018.847 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.041.976 | 18.269.783 |
| Deposita | | 2.384.878 | 4.184.108 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 19.426.854 | 53.472.738 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 1.227.807 | 3.494.043 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 795.030 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 472.500 | 553.559 |
| Anden gæld | | 1.258.662 | 608.327 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.958.969 | 5.450.959 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 22.385.823 | 58.923.697 |
| Passiver i alt | | 38.882.783 | 110.069.853 |
| Særlige poster | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Ikke indbetalt virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar | 10.900.000 | -578.979 | 10.246.125 | 30.578.983 | 51.146.129 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -30.578.983 | -30.578.983 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | -224.008 | 0 | 0 | -224.008 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -4.649.165 | 802.987 | -3.846.178 |
| Egenkapital 31. december | 10.900.000 | -802.987 | 5.596.960 | 802.987 | 16.496.960 |

Noter

1 Særlige poster

Bruttoresultatet for indeværende år er særligt påvirket af salgsomkostninger vedrørende salget af ejendommen beliggende i Glostrup. Bruttoresultatet er som følge heraf særligt påvirket negativt med 5,2 mio. kr. Ejendommene indregnes til dagsværdi, hvorfor gevinst på ejendommen er indregnet i 2021.

| | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 868.000 | 42.916.000 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 868.000 | 42.916.000 |
| | 868.000 | 42.916.000 |

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> kr. |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | 96.133.441 |
| Afgang i årets løb | -45.394.426 |
| Kostpris 31. december | <u>50.739.015</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 13.484.559 |
| Årets værdireguleringer | 868.000 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | -30.205.574 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-15.853.015</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>34.886.000</u> |

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i intervallet 8,25% til 8,50%. (2021: 8,25% til 8,50%) på ejendomme, der fortsat driftes af selskabet.

Ejendomme, hvor markedsværdien som følge af et salg i efterfølgende regnskabsår er kendt, er værdiansat til den faktiske markedspris.

Værdien af selskabets investeringsejendomme er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 34.886 pr. 31. december 2022.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene med hhv. t.kr. -1.876 og t.kr. +2.113.

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|-------------|-------------|
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 0 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 40.929.560 | 0 |
| Afgang i årets løb | -40.929.560 | 0 |
| Kostpris 31. december | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 0 | 0 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Ejendomsselskabet Smedeland 8B ApS | Glostrup | 100% |

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar kr. | Gæld 31. december kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 33.281.066 | 0 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 19.501.607 | 18.269.783 | 1.227.807 | 12.174.560 |
| Deposita | 4.184.108 | 2.384.878 | 0 | 0 |
| | 56.966.781 | 20.654.661 | 1.227.807 | 12.174.560 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en administrationsaftale svarende til t.kr.120 årligt.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr 18.270, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 33.403.

Til sikkerhed for gæld med kreditinstitutter er der stillet sikkerhed for t.kr. 2.500. Gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2022 kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S NC Danske Ejendomme 1 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte- og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt omkostninger til administration mv.

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.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat i selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

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 tilknyttet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og langfristet bankgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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