



NCI Ejendomme II A/S

**Stenhusvej 7
4300 Holbæk**

CVR-nr. 35 65 95 01

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den

Jørgen Plass-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for NCI Ejendomme II A/S.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den

Direktion

Jørgen Plass-Nielsen
adm. direktør

Niels-Henrik Nukander Larsen
direktør

Bestyrelse

Josephine Plass-Nielsen
formand

Jørgen Plass-Nielsen
næst formand

Niels-Henrik Nukander Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NCI Ejendomme II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NCI Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den

Nu-Revi
Statsautoriseret Revisor ApS
CVR-nr. 29 83 93 28

Bo Zwicky Ørum
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24841

Selskabsoplysninger

Selskabet	NCI Ejendomme II A/S Stenusvej 7 4300 Holbæk CVR-nr.: 35 65 95 01 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 31. januar 2014 Hjemsted: Holbæk
Bestyrelse	Josephine Plass-Nielsen, formand Jørgen Plass-Nielsen, næstformand Niels-Henrik Nukander Larsen
Direktion	Jørgen Plass-Nielsen, adm. direktør Niels-Henrik Nukander Larsen, direktør
Revision	Nu-Revi Statsautoriseret Revisor ApS Strandvejen 36 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 185.785, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 582.395.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCI Ejendomme II A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i 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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Egenkapital

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 måles til nettorealiseringsværdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		313.103
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-35.483
Finansielle omkostninger	1	-39.449
Resultat før skat		238.171
Skat af årets resultat		-52.386
Årets resultat		185.785
Overført resultat		185.785
		185.785

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		5.401.117
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.401.117</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.401.117</u>
Andre tilgodehavender		50.509
Udskudt skatteaktiv		4.132
Tilgodehavender		<u>54.641</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>54.641</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.455.758</u></u>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		<u>82.395</u>
Egenkapital	3	<u>582.395</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>560.361</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>560.361</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.562
Gæld til tilknyttede virksomheder		373.391
Selskabsskat		56.518
Anden gæld		3.722.261
Periodeafgrænsningsposter		6.160
Deposita		<u>119.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.313.002</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.873.363</u>
Passiver i alt		<u><u>5.455.758</u></u>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>		
	kr.		
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>39.449</u>		
	<u>39.449</u>		
2 Materielle anlægsaktiver			
	<u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris 1. januar 2017	0		
Tilgang i årets løb	<u>5.436.600</u>		
Kostpris 31. december 2017	<u>5.436.600</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0		
Årets nedskrivninger	3.145		
Årets afskrivninger	<u>32.338</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>35.483</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.401.117</u>		
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	-103.390	396.610
Årets resultat	<u>0</u>	<u>185.785</u>	<u>185.785</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>500.000</u>	<u>82.395</u>	<u>582.395</u>

Noter til årsrapporten

Selskabskapitalen består af 500 anparter\$anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter\$anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Den 15. januar 2017 blev selskabet omdannet til aktieselskab og i denne forbindelse blev der foretaget en kapitalforhøjelsen med nom. 450.000 kr. til kurs 100.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2017
	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	
Mellem 1 og 5 år	560.361
Langfristet del	560.361
Inden for et år	0
	560.361

5 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser på statusdagen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 560, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 813.

Jørgen Plass-Nielsen

Som Direktør
På vegne af NCI Ejendomme II ApS
PID: 9208-2002-2-410406743817
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 13:31:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels-Henrik Nukander Larsen

Som Direktør
På vegne af NCI Ejendomme II ApS
PID: 9208-2002-2-931453507042
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 13:23:35
Underskrevet med NemID

NEM ID

Josephine Plass-Nielsen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af NCI Ejendomme II ApS
PID: 9208-2002-2-955314444585
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 17:06:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørgen Plass-Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af NCI Ejendomme II ApS
PID: 9208-2002-2-410406743817
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 14:01:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels-Henrik Nukander Larsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af NCI Ejendomme II ApS
PID: 9208-2002-2-931453507042
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 14:08:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bo Ørum

Som Revisor
På vegne af Nu-Revi Statsautoriseret Revisor ApS
RID: 1186398579639
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 17:09:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jørgen Plass-Nielsen

Som Dirigent
På vegne af NCI Ejendomme II ApS
PID: 9208-2002-2-410406743817
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2018 kl.: 22:10:10
Underskrevet med NemID

NEM ID