



NC-Bolig ApS

Kochsgade 31 A

5000 Odense C

CVR-nr. 38357530

Årsrapport 2017

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. marts 2018

Niclas Valentin Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

NC-Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. januar 2017 - 31. december 2017 for NC-Bolig ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. marts 2018

Direktion

Niclas Valentin Christensen
Direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i NC-Bolig ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for NC-Bolig ApS for regnskabsåret 19. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 5. marts 2018

4audit Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 37036889

Stine Bjerregaard Jensen
Registreret revisor
mne34487

NC-Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NC-Bolig ApS Kochsgade 31 A 5000 Odense C
CVR-nr.	38357530
Stiftelsesdato	19. januar 2017
Regnskabsår	19. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Niclas Valentin Christensen, Direktør
Revisor	4audit Danmark Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 44, 4.sal 8000 Århus C CVR-nr.: 37036889

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for NC-Bolig ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2017 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, bilomkostninger og andre personaleomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssigt værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelse. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav vurderet på baggrund af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Deposita

Deposita måles til nominel kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		318.363
Personaleomkostninger	1	-42.847
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.148
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.436.478
Driftsresultat		2.707.847
Andre finansielle indtægter		1.000
Finansielle omkostninger		-181.185
Resultat før skat		2.527.662
Skat af årets resultat		-563.387
Årets resultat		1.964.275
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.964.275
Resultatdisponering		1.964.275

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
Aktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.740
Investeringsejendomme		9.175.000
Materielle anlægsaktiver		9.195.740
Anlægsaktiver		9.195.740
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.025
Andre tilgodehavender		32.831
Tilgodehavender		92.856
Likvide beholdninger		238.755
Omsætningsaktiver		331.612
Aktiver		9.527.351

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		1.964.275
Egenkapital		2.014.275
Hensættelser til udskudt skat		536.481
Hensatte forpligtelser		536.481
Gæld til kreditinstitutter		4.255.785
Gæld til banker		1.118.773
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		525.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		525.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.424.558
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		244.362
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.201
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		26.906
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		30.594
Deposita		184.900
Kortfristede gældsforpligtelser		552.037
Gældsforpligtelser		6.976.595
Passiver		
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	

Noter**1. Personalemkostninger**

	2017
Lønninger	41.427
Andre omkostninger til social sikring	1.420
	42.847
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af normalindtjeningsmetoden.

Dagsværdien er opgjort ved brug af afkastkrav på mellem 6 og 12 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lignende. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurdering af afkastkrav.

Til at underbygge de vurderede afkastkrav indhentes der oplysninger fra vurderingsmænd og i det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.255.785	148.558	3.658.009
Gæld til banker	1.118.773	95.804	704.839
Anden gæld	525.000	0	525.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	525.000	0	525.000
	6.424.558	244.362	5.412.848

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede hæftelse fremgår af NC-Bolig Holding ApS.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der tinglyst pant i selskabets ejendomme.

Den samlede pant udgør kr. 6.246.000

Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 9.175.000.

Noter

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab med base på Fyn, fokus på opkøb af boliger med hensigt på udlejning og videresalg efter modernisering samt hermed beslægtet virksomhed.