

# NC-Bolig ApS

Hollufgårds Allé 2

5220 Odense SØ

CVR-nr. 38357530

## Årsrapport for 2021

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. januar 2022



Niclas Valentin Christensen  
Dirigent

NC-Bolig ApS

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledespåtegning           | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis | 5  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

**NC-Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. januar 2022

**Direktion**



Niclas Valentin Christensen

Direktør

**NC-Bolig ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

NC-Bolig ApS  
Hollufgårds Allé 2  
5220 Odense SØ

CVR-nr.

38357530

Stiftelsesdato

19. januar 2017

Regnskabsår

1. januar 2021 - 31. december 2021

**Direktion**

Niclas Valentin Christensen , Direktør

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for NC-Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i tak med lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes 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 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

### 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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 | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>1.047.747</b> | <b>889.418</b>   |
| Personaleomkostninger                             | 1    | -434.588         | -453.057         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -11.958          | -4.978           |
| Andre driftsomkostninger                          |      | -28.600          | -207.424         |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver      |      | 2.065.395        | 1.278.003        |
| <b>Driftsresultat</b>                             |      | <b>2.637.996</b> | <b>1.501.962</b> |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 4.777            | 5.620            |
| Finansielle omkostninger                          |      | -392.527         | -285.273         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>2.250.246</b> | <b>1.222.309</b> |
| Skat af årets resultat                            |      | -107.346         | -59.992          |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>2.142.900</b> | <b>1.162.317</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat                                 |      | 2.142.900        | 1.162.317        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>2.142.900</b> | <b>1.162.317</b> |

## Balance 31. december 2021

|  | Note | 2021<br>kr.              | 2020<br>kr.              |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                          |                          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 28.748                   | 5.806                    |
| Investeringsjendomme                         | 2    | <u>28.325.000</u>        | <u>18.295.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <u><b>28.353.748</b></u> | <u><b>18.300.806</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <u><b>28.353.748</b></u> | <u><b>18.300.806</b></u> |
| Aktiver bestemt for salg                     |      | <u>2.570.000</u>         | <u>1.795.000</u>         |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <u><b>2.570.000</b></u>  | <u><b>1.795.000</b></u>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 249.645                  | 302.893                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                        | 7.262                    |
| Andre tilgodehavender                        |      | <u>41.465</u>            | <u>54.172</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <u><b>291.110</b></u>    | <u><b>364.327</b></u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <u><b>0</b></u>          | <u><b>1.478.175</b></u>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <u><b>2.861.110</b></u>  | <u><b>3.637.502</b></u>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <u><b>31.214.858</b></u> | <u><b>21.938.308</b></u> |

## Balance 31. december 2021

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 69.450            | 69.450            |
| Overkurs ved emission   |      | 530.550           | 530.550           |
| Overført resultat   |      | 8.540.342         | 6.397.442         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>9.140.342</b>  | <b>6.997.442</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 1.547.664         | 1.479.962         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>1.547.664</b>  | <b>1.479.962</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 15.521.562        | 9.517.537         |
| Gæld til banker   |      | 1.776.366         | 1.606.545         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 622.525           | 416.878           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 633.547           | 609.180           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>18.554.000</b> | <b>12.150.140</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 782.275           | 453.889           |
| Gæld til banker   |      | 365.693           | 228.416           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 107.246           | 150.345           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 20.214            | 80.881            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 3.552             | 0                 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 41.388            | 0                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 66.943            | 70.098            |
| Deposita  |      | 585.541           | 327.135           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.972.852</b>  | <b>1.310.764</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>20.526.852</b> | <b>13.460.904</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>31.214.858</b> | <b>21.938.308</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                   |                   |
| Selskabets væsentligste aktiviteter   | 6    |                   |                   |

## Noter

|  | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>            |                   |                   |
| Lønninger                                  | 403.326           | 419.058           |
| Pensioner                                  | 18.922            | 26.658            |
| Andre omkostninger til social sikring      | 12.340            | 7.341             |
|  | <b>434.588</b>    | <b>453.057</b>    |
| <br>                                       |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede          | 2                 | 2                 |
| <br>                                       |                   |                   |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>            |                   |                   |
| Kostpris primo                             | 10.367.627        | 14.420.630        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 10.534.605        | 1.207.500         |
| Afgang i årets løb                         | 0                 | -3.465.503        |
| Overførsler i året til andre poster        | -2.570.000        | -1.795.000        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <b>18.332.232</b> | <b>10.367.627</b> |
| <br>                                       |                   |                   |
| Opskrivninger primo                        | 7.927.373         | 0                 |
| Årets opskrivninger                        | 2.065.395         | 7.927.373         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                | <b>9.992.768</b>  | <b>7.927.373</b>  |
| <br>                                       |                   |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>        | <b>28.325.000</b> | <b>18.295.000</b> |

## 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, lejers soliditet, 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<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter               | 15.521.562            | 595.444                  | 7.061.591             |
| Gæld til banker                          | 1.776.366             | 96.000                   | 1.241.976             |
| Anden gæld                               | 622.525               | 90.831                   | 0                     |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 633.547               | 0                        | 609.180               |
|  | <b>18.554.000</b>     | <b>782.275</b>           | <b>8.912.747</b>      |

## 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.

## Noter

### **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 t. kr. 14.966.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør t. kr. 30.895.

### **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.