

NC-Bolig ApS

Hollufgårds Allé 2

5220 Odense SØ

CVR-nr. 38357530

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. marts 2023

Direktion

Niclas Valentin Christensen
Direktør

NC-Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | NC-Bolig ApS Hollufgårds Allé 2 5220 Odense SØ |
| Telefon | 41265763 |
| Hjemmeside | www.ncbolig.dk |
| CVR-nr. | 38357530 |
| Stiftelsesdato | 19. januar 2017 |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | Niclas Valentin Christensen |

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for NC-Bolig ApS for 2022 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 og -tab

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 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 investeringsaktiver og -gæld 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

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 nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.327.342 | 1.057.747 |
| Personaleomkostninger | | -447.892 | -434.588 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -11.958 | -11.958 |
| Andre driftsomkostninger | | -92.500 | -28.600 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 2.065.395 |
| Driftsresultat | | 774.992 | 2.647.996 |
| Andre finansielle indtægter | | 3.934 | 4.777 |
| Finansielle omkostninger | | -491.372 | -368.493 |
| Resultat før skat | | 287.554 | 2.284.280 |
| Skat af årets resultat | | -95.900 | -114.914 |
| Årets resultat | | 191.654 | 2.169.366 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 191.654 | 2.169.366 |
| Resultatdisponering | | 191.654 | 2.169.366 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 16.790 | 28.748 |
| Investeringsjendomme | 2 | 32.350.000 | 28.325.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 32.366.790 | 28.353.748 |
| Anlægsaktiver | | 32.366.790 | 28.353.748 |
| Aktiver bestemt for salg | | 1.100.000 | 2.570.000 |
| Varebeholdninger | | 1.100.000 | 2.570.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 24.162 | 6.500 |
| Andre tilgodehavender | | 334.988 | 284.610 |
| Tilgodehavender | | 359.150 | 291.110 |
| Omsætningsaktiver | | 1.459.150 | 2.861.110 |
| Aktiver | | 33.825.940 | 31.214.858 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 69.450 | 69.450 |
| Overkurs ved emission | | 530.550 | 530.550 |
| Overført resultat | | 8.758.462 | 8.566.808 |
| Egenkapital | | 9.358.462 | 9.166.808 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.556.466 | 1.547.664 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.556.466 | 1.547.664 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 17.188.192 | 15.521.562 |
| Gæld til banker | | 1.627.814 | 1.776.366 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 314.504 | 276.520 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 952.264 | 609.180 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 20.082.774 | 18.183.628 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 771.695 | 782.275 |
| Gæld til banker | | 420.554 | 365.693 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 206.381 | 107.246 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24.994 | 10.214 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.552 | 3.552 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 86.843 | 49.289 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 703.739 | 412.948 |
| Deposita | | 610.480 | 585.541 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.828.238 | 2.316.758 |
| Gældsforpligtelser | | 22.911.012 | 20.500.386 |
| Passiver | | 33.825.940 | 31.214.858 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |
| Selskabets væsentligste aktiviteter | 6 | | |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 421.176 | 403.326 |
| Pensioner | 19.028 | 18.922 |
| Andre omkostninger til social sikring | 7.688 | 12.340 |
| | 447.892 | 434.588 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 18.332.232 | 10.367.627 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 6.060.450 | 10.534.605 |
| Afgang i årets løb | -935.450 | 0 |
| Overførsler i året til andre poster | -1.100.000 | -2.570.000 |
| Kostpris ultimo | 22.357.232 | 18.332.232 |
| | | |
| Opskrivninger primo | 9.992.768 | 0 |
| Årets opskrivninger | 0 | 9.992.768 |
| Opskrivninger ultimo | 9.992.768 | 9.992.768 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 32.350.000 | 28.325.000 |

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 efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 17.188.192 | 621.305 | 15.191.341 |
| Gæld til banker | 1.627.814 | 96.000 | 1.296.336 |
| Anden gæld | 314.504 | 54.390 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 952.264 | 0 | 0 |
| | 20.082.774 | 771.695 | 16.487.677 |

Noter

2022

2021

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for NC-Bolig Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

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. 33.450.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niclas Valentin Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niclas Valentin Christensen

Direktør

ID: 26501b9a-86c1-43fd-8059-0a2a54e8a114

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 12:18:01

Underskrevet med MitID



Niclas Valentin Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niclas Valentin Christensen

Dirigent

ID: 26501b9a-86c1-43fd-8059-0a2a54e8a114

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 12:19:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 27d654NxRkX2.49625396

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.