



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
KPMG Huset
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Ejendomsselskabet NBC ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 14.2 2014

dirigent 

CVR-nr. 35 04 54 22
019955 13002 / 3883497_1

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 20. februar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse den 20. februar – 31. december 2013 for Ejendomsselskabet NBC ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. februar 2014

Direktion:



Morten Dige Have

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet NBC ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NBC ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse den 20. februar – 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse den 20. februar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Udtalelse om ledelsesberetning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 14. februar 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Jens Weiersøe Jakobsen
statsaut. revisor


Mikkel Trabjerg Knudsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet NBC ApS
Skolegade 5
8000 Aarhus C

Telefon: 87 30 40 50

Telefax: 87 30 40 51

CVR-nr.: 35 04 54 22

Stiftet: 2013

Hjemstedskommune: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

1. regnskabsår: 20. februar – 31. december 2013

Direktion

Morten Dige Have

Revision

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

KPMG Huset

8100 Aarhus

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Ejendomselskabet NBC ApS' hovedaktivitet er investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -351 tkr., der af direktionen anses som værende tilfredsstillende, idet 2013 har været et opstartsår.

For 2014 forventes et mindre positivt resultat.

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2013 tabt. På baggrund af de lagte planer forventes selskabskapitalen retableret ved selskabets egen indtjening. Endvidere har selskabets moderselskab afgivet finansieringstilsagn frem til udgangen af 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NBC ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at anvende undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 om alene at oplyse bruttoresultatet.

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger til og med posten andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra udlejning af erhvervslejemål.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 10-30 år
Driftsmidler 5-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital – Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Der foretages fuld skattemæssig udligning mellem selskaberne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013
Bruttoresultat		-70.688
Personaleomkostninger	1	-4.872
Af- og nedskrivninger	2	-49.374
Resultat af primær drift		-124.934
Finansielle omkostninger	3	-342.484
Resultat før skat		-467.418
Skat af årets resultat	4	116.854
Årets resultat		-350.564
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-350.564</u>

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Balance

	Note	2013
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	5	
Grunde og bygninger		6.049.064
Driftsmidler		500.000
Anlægsaktiver i alt		<u>6.549.064</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg		48.150
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.388
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		158.924
		<u>208.462</u>
Likvide beholdninger		<u>177.288</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>385.750</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.934.814</u></u>

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Balance

	Note	2013
PASSIVER		
Egenkapital	6	
Selskabskapital		80.000
Overført resultat		-350.564
Egenkapital i alt		<u>-270.564</u>
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat		42.070
Hensatte forpligtelser i alt		<u>42.070</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditinstitutter (heraf forfalder 3.153 tkr. efter 5 år)		3.719.511
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		15.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.320.606
Anden gæld		107.948
		<u>3.443.797</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.163.308</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.934.814</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	
Nærtstående parter og ejerforhold	9	

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Noter

	2013		
1 Personaleomkostninger			
Gager og lønninger	4.872		
2 Af- og nedskrivninger			
Bygninger	49.374		
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	151.686		
Renteomkostninger, realkreditlån	15.866		
Øvrige renteomkostninger	91.988		
Gebyrer m.v.	82.944		
	342.484		
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af skattepligtig indkomst	-158.924		
Årets regulering af udskudt skat	42.070		
	-116.854		
5 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger	Drifts- midler	
Kostpris primo	0	0	
Tilgang	6.098.438	500.000	
Kostpris ultimo	6.098.438	500.000	
Ned- og afskrivninger primo	0	0	
Afskrivninger	49.374	0	
Ned- og afskrivninger ultimo	49.374	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	6.049.064	500.000	

Årsregnskab 20. februar – 31. december

Noter

6 Egenkapital

	20/2 2013	Betalt udbytte	Forslag til årets resultatfordeling	31/12 2013
Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	0	0	-350.564	-350.564
	<u>80.000</u>	<u>0</u>	<u>-350.564</u>	<u>-270.564</u>

Lidt over halvdelen af selskabskapitalen er pr. 31. december 2013 tabt. På baggrund af de lagte planer forventes selskabskapitalen retableret ved selskabets egen indtjening, men selskabets moderselskab har afgivet finansieringstilsagn.

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 80.000 kr. fordelt i anparter a 100 kr. eller multipla heraf.

Omkostninger ved selskabets stiftelse har udgjort 4 tkr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 6.049 tkr. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 500 tkr., skønnes 500 tkr. at være omfattet af pantsætningen via bestemmelserne om tilbehørspant.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses personer/selskaber, som har bestemmende eller betydelig indflydelse, herunder selskabets direktion.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Nordic Bulk Company A/S
 8000 Aarhus C.