



## NCH Ejendomme ApS

Søndergade 14

6270 Tønder

**CVR-nr. 30 92 64 55**

### Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/02 2015

---

Niels C. Høyer  
Dirigent

#### Registrerede Revisorer

Niels C. Høyer  
Jan Callesen  
Birgit Arens

Søndergade 14  
6270 Tønder  
Tlf 74 72 41 11

[info@tonderrevision.dk](mailto:info@tonderrevision.dk)  
[www.tonderrevision.dk](http://www.tonderrevision.dk)

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

1

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger

2

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

3

Resultatopgørelse 1. oktober 2013 - 30. september 2014

7

Balance pr. 30. september 2014

8

Noter til årsrapporten

10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for NCH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 27. februar 2015

Direktion

Niels C. Høyer

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** NCH Ejendomme ApS  
Søndergade 14  
6270 Tønder

CVR-nr.: 30 92 64 55  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Tønder

**Direktion** Niels C. Høyer

**Advokat** Advodan  
Vestergade 14  
6270 Tønder

**Pengeinstitut** Danske Bank  
Vestergade 31-33  
6270 Tønder

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCH Ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

#### *Forklaring af ændring af anvendt regnskabspraksis*

For at opfylde kravene i den anvendte begrebsramme og med henblik på princippet omkring det retvisende billede er regnskabspraksis ændret for årsregnskabet 2013/14

#### *Beskrivelse af ændringer i anvendt regnskabspraksis*

Tidligere blev der ikke afskrevet på bygninger. Det er nu ændret, så der afskrives på bygninger, jf. afsnittet om materielle anlægsaktiver.

#### *Beskrivelse af virkning af ændring i anvendt regnskabspraksis på årets tal*

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 30. september 2014:

Årets resultat formindskes med kr. 22.437

Balancesummen og egenkapitalen er reduceret med kr. 22.437

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med NCH Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	150.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2013 - 30. september 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.327</b>	<b>110.389</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-22.437</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>93.890</b>	<b>110.389</b>
Finansielle omkostninger		<u>-33.958</u>	<u>-38.753</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>59.932</b>	<b>71.636</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-15.228</u>	<u>-17.909</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>44.704</u></b>	<b><u>53.727</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>44.704</u>	<u>53.727</u>
		<b><u>44.704</u></b>	<b><u>53.727</u></b>

## Balance pr. 30. september 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.249.413	1.271.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>1.249.413</u>	<u>1.271.850</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.249.413</u>	<u>1.271.850</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.613
Udskudt skatteaktiv		4.936	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.936</u>	<u>4.613</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.108</u>	<u>6.818</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.044</u>	<u>11.431</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.255.457</u>	<u>1.283.281</u>

## Balance pr. 30. september 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		289.267	244.563
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>414.267</u></b>	<b><u>369.563</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		595.753	639.671
Andre kreditinstitutter		90.022	122.010
Selskabsskat		20.164	17.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>705.939</u></b>	<b><u>779.590</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	73.250	70.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.249	54.563
Anden gæld		7.500	7.500
Periodeafgrænsningsposter		1.252	1.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>135.251</u></b>	<b><u>134.128</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>841.190</u></b>	<b><u>913.718</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.255.457</u></b>	<b><u>1.283.281</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

## Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.164	17.909
Årets udskudte skat	-4.936	0
	<b>15.228</b>	<b>17.909</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2013	1.271.850
Kostpris 30. september 2014	1.271.850
Årets afskrivninger	22.437
Af- og nedskrivninger 30. september 2014	22.437
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014</b>	<b>1.249.413</b>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 31. december 2012 udgør kr. 940.000

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013	125.000	244.563	369.563
Årets resultat	0	44.704	44.704
<b>Egenkapital 30. september 2014</b>	<b>125.000</b>	<b>289.267</b>	<b>414.267</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2013	Gæld 30. septemb er 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	681.171	639.005	43.252	485.539
Andre kreditinstitutter	151.041	120.020	29.998	0
Selskabsskat	17.909	20.164	0	0
	<b>850.121</b>	<b>779.189</b>	<b>73.250</b>	<b>485.539</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Branchemæssige forpligtelser

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500.000 i ovenstående Grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebrev for kr. 500.000 til sikkerhed for bankgæld.

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere samt udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.