
***Ejendomsselskabet NCK
ApS***
Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 33 77 97 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 12/6 2013

Niels Krag
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet NCK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. juni 2013

Direktion

Niels Krag

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet NCK ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet NCK ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Næstved, den 12. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Smith
statsautoriseret revisor

Brian Petersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet NCK ApS
Edith Rodes Vej 29
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 77 97 98
Regnskabsperiode: 1. juli 2011 - 31. december 2012
Stiftet: 1. juli 2011
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

Niels Krag

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2011/12</u> DKK
Hovedtal	
Resultat	
Resultat af ordinær primær drift	-448.661
Resultat før finansielle poster	-448.661
Resultat af finansielle poster	-2.953
Årets resultat	-451.614
Balance	
Balancesum	18.284
Egenkapital	-326.614
Nøgletal i %	
Bruttomargin	0,0%
Overskudsgrad	0,0%
Afkastningsgrad	-2.453,8%
Soliditetsgrad	-1.786,3%
Forrentning af egenkapital	276,5%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NCK ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, direkte eller indirekte gennem kapitalandele i andre selskaber, at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på 18 måneder DKK 451.614, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på 18 måneder DKK 326.614.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere kapitalen vedegen indtjening i løbe af få år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2011/12 18 måneder DKK
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	-440.661
Andre eksterne omkostninger		-8.000
Bruttoresultat		-448.661
Resultat før finansielle poster		-448.661
Andre finansielle indtægter	2	30
Andre finansielle omkostninger	3	-2.983
Resultat før skat		-451.614
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-451.614

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	-451.614
	-451.614

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	18.255
Finansielle anlægsaktiver		18.255
Anlægsaktiver		18.255
Udskudt skatteaktiv		0
Tilgodehavender		0
Likvide beholdninger		29
Omsætningsaktiver		29
Aktiver		18.284

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK
Selskabskapital		125.000
Overført resultat		-451.614
Egenkapital	5	-326.614
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder		27.750
Hensatte forpligtelser		27.750
Kreditinstitutter		186.898
Langfristede gældsforpligtelser	6	186.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		122.250
Kortfristede gældsforpligtelser		130.250
Gældsforpligtelser		317.148
Passiver		18.284
Nærtstående parter og ejerforhold	7	

Noter til årsrapporten

	2011/12
	18 måneder DKK
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	
Andel af underskud i associerede virksomheder	-440.661
	-440.661
2 Andre finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	30
	30
3 Andre finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	2.983
	2.983
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	431.166
Kostpris 31. december	431.166
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets resultat	-440.661
Værdireguleringer 31. december	-440.661
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	27.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.255

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
EDC Poul Erik Bech, Vordingborg A/S	København K	DKK 500.000	13%
EDC Poul Erik Bech, Køge A/S	København K	DKK 500.000	25%

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	125.000	0	125.000
Årets resultat	0	-451.614	-451.614
Egenkapital 31. december	125.000	-451.614	-326.614

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2011/12 DKK	2010/11 DKK	2009/10 DKK	2008/09 DKK	2007/08 DKK
Selskabskapital 1. juli	0	0	0	0	0
Kapitalforhøjelse	125.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	125.000	0	0	0	0

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012
	DKK
Kreditinstitutter	
Mellem 1 og 5 år	186.898
Langfristet del	186.898
Inden for 1 år	0
	186.898

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Niels Krag

Direktør

Transaktioner

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med direktion, anpartshavere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

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

Niels Krag

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet NCK ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 er aflagt i 18 måneder
DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revisor, kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$