

N&R Ejendomme ApS
CVR-nr. 12498586
Slotsporten 6
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent



Navn: Morten Raae

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

N&R Ejendomme ApS
Slotsporten 6
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 12498586
Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Mogens Raae
Morten Raae

Direktion

Morten Raae, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for N&R Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 31.05.2016

Direktion



Morten Raae
direktør

Bestyrelse



Mogens Raae



Morten Raae

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i N&R Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N&R Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Nykøbing F., den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Glenn Hartmann
statsautoriseret revisor


Arne Peder Jensen
registreret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 184 t.kr. Årets resultat er væsentlig påvirket af omkostninger i forbindelse med udførelse af vedligeholdelsesarbejder på ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter kontraktmæssige forhold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10 – 30 år
-----------	------------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		42.540	551
Af- og nedskrivninger	1	<u>(45.614)</u>	<u>(46)</u>
Driftsresultat		(3.074)	505
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(233.333)</u>	<u>(244)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(236.407)	261
Skat af ordinært resultat	3	<u>52.010</u>	<u>(61)</u>
Årets resultat		<u>(184.397)</u>	<u>200</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(184.397)</u>	<u>200</u>
		<u>(184.397)</u>	<u>200</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		8.056.588	8.102
Materielle anlægsaktiver	4	<u>8.056.588</u>	<u>8.102</u>
Anlægsaktiver		<u>8.056.588</u>	<u>8.102</u>
Udskudt skat	5	39.519	0
Andre tilgodehavender		6.508	37
Periodeafgrænsningsposter		25.239	25
Tilgodehavender		<u>71.266</u>	<u>62</u>
Likvide beholdninger		<u>114.021</u>	<u>6</u>
Omsætningsaktiver		<u>185.287</u>	<u>68</u>
Aktiver		<u>8.241.875</u>	<u>8.170</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	300.000	300
Overført overskud eller underskud		(120.066)	64
Egenkapital		<u>179.934</u>	<u>364</u>
Udskudt skat	5	0	12
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>12</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.530.084	3.787
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.530.084</u>	<u>3.787</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	273.350	270
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.105.275	3.517
Skyldig selskabsskat		0	30
Anden gæld		143.442	163
Periodeafgrænsningsposter		9.790	27
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.531.857</u>	<u>4.007</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.061.941</u>	<u>7.794</u>
Passiver		<u>8.241.875</u>	<u>8.170</u>
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	64.331	364.331
Årets resultat	0	(184.397)	(184.397)
Egenkapital ultimo	300.000	(120.066)	179.934

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	45.614	46
	<u>45.614</u>	<u>46</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	141.963	141
Renteomkostninger i øvrigt	91.370	103
	<u>233.333</u>	<u>244</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	30
Ændring af udskudt skat	(52.010)	31
	<u>(52.010)</u>	<u>61</u>

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	8.822.355
Kostpris ultimo	<u>8.822.355</u>
Af- og nedskrivninger primo	(720.153)
Årets afskrivninger	(45.614)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(765.767)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.056.588</u>

5. Udskudt skat

Udskudt skat påhviler materielle anlægsaktiver og fremførbare skattemæssige underskud.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Anparter	300	1.000,00	300.000
	<u>300</u>		<u>300.000</u>
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	270	273.350	3.530.084
	<u>270</u>	<u>273.350</u>	<u>3.530.084</u>
			Restgæld efter 5 år 2015 kr.
			<u>2.555.000</u>
			<u>2.555.000</u>

8. Eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Selskabet har til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebrev på nom. 1.020 t.kr. med pant i ejendomme. Moderselskabets gæld til pengeinstitut udgør 0 kr. pr. 31.12.2015.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.057 t.kr.

Selskabet har gennem pengeinstitut stillet betalingsgaranti på 232.200 kr. overfor Byggeskadefonden.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 4 M Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.