



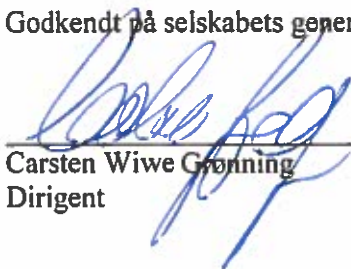
*NBR Ejendomme ApS  
Kæmpestranden 2  
3770 Allinge*

*CVR-nummer: 35405399*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/5 2017

  
Carsten Wiwe Grønning  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for NBR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allinge, den 10 / 4 2017

**Direktion**

  
Jesper Møller Jensen

  
Carsten Witte Grønning

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i NBR Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NBR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 10/4 2017

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	NBR Ejendomme ApS Kæmpestranden 2 3770 Allinge
	Telefon: 56 48 07 30 E-mail: info@nbr.dk CVR-nr.: 35 40 53 99 Stiftet: 10. juli 2013 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Møller Jensen Carsten Wiwe Grønning
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S St. Torv 12 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Anders Kofoed Jacob Vejdiksen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at udleje fast ejendom til erhverv og privat.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. -56, hvilket er efter forventningerne.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 1.487, og en egenkapital på t.kr. 120.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Efter regnskabsårets udløb er lejer af erhvervslokaler og det ene boligejemål opsagt og fraflyttet. Lejer modtog erstatning i forbindelse med fraflytningen. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017**

Der forventes en uændret aktivitet, men en forbedret indtjening for regnskabsåret 2017.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for NBR Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	t. kr. 0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	t. kr. 0

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>3.519</b>	<b>118</b>
1 Afskrivninger.....	-48.073	-35
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-44.554</b>	<b>83</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-26.812	-29
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-71.366</b>	<b>54</b>
2 Skat af årets resultat.....	15.649	-10
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-55.717</b>	<b>44</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-55.717	44
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-55.717</b>	<b>44</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	1.389.914	1.351
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	49.603	60
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.439.517</b>	<b>1.411</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>1.439.517</b>	<b>1.411</b>
Andre tilgodehavender.....	22.342	25
Udskudt skatteaktiv .....	12.575	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>34.917</b>	<b>25</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12.987</b>	<b>24</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>47.904</b>	<b>49</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>1.487.421</b>	<b>1.460</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	150.000	150
Overført resultat.....	-30.414	25
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>119.586</b>	<b>175</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	0	3
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Prioritetsgæld.....	912.323	971
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>912.323</b>	<b>971</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	57.925	56
Deposita .....	52.700	52
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	14.887	10
<b>6 Selskabsskat.....</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Anden gæld.....	330.000	186
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>455.512</b>	<b>311</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.367.835</b>	<b>1.282</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>1.487.421</b>	<b>1.460</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Ejerforhold</b>		

## NOTER

	2016	2015 kr. 1000
<b>1 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger .....	32.010	23
Småanskaffelser .....	4.798	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	11.265	12
	<u>48.073</u>	<u>35</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	0	7
Regulering af udskudt skat .....	-15.649	3
	<u>-15.649</u>	<u>10</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	1.396.745	83.398
Tilgang i årets løb .....	72.029	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>1.468.774</u>	<u>83.398</u>
Kostpris 31. december 2016		
	-46.850	-22.530
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	-32.010	-11.265
Årets af-/nedskrivninger .....	<u>-78.860</u>	<u>-33.795</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		
	<u>1.389.914</u>	<u>49.603</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		

Den senest offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 1.550.000

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	150.000	0	150.000
Overført resultat.....	25.303	-55.717	-30.414
	<u>175.303</u>	<u>-55.717</u>	<u>119.586</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.026.693	970.248	57.925	680.620
	<u>1.026.693</u>	<u>970.248</u>	<u>57.925</u>	<u>680.620</u>

	2016	2015 kr. 1000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	6.580	0
Skat af årets resultat.....	0	7
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-6.580	0
	<u>0</u>	<u>7</u>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 970 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 1.390.

**8 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse:

Jesper Møller Jensen Holding, CVR nr. 27979831, Bornholms Regionskommune  
Carsten Grønning Holding ApS, CVR nr. 27979874, Bornholms Regionskommune