



*NBR Ejendomme ApS
Kæmpestranden 2
3770 Allinge*

CVR-nummer: 35405399

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *514* 2018


Carsten Wiwe Grønning
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 12/3 2018

Direktion


Jesper Møller Jensen


Carsten Wiwe 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 2017 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 revisorer's 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 12/3 2018

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Jesper Møller Jensen Carsten Wiwe Grønning
Pengeinstitut	Danske Bank A/S St. Torv 12 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	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. -349, hvilket er efter forventningerne.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 2.171, og en egenkapital på t.kr. -229.

I starten af regnskabsårets er den tidligere lejer af erhvervslokaler og det ene boliglejemål opsagt og fraflyttet. Lejer modtog erstatning i forbindelse med fraflytningen.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2018

Der forventes en uændret aktivitet, men en forbedret indtjening for regnskabsåret 2018.

Som følge af årets resultat har selskabet tabt hele sin egenkapital. Selskabets ledelse forventer at selskabskapitalen bliver reetableret ved fremtidig positiv indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for NBR Ejendomme ApS for 2017 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 posteringer 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 posteringer 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 nominal 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 gældsmetode 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 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-310.607	4
1 Afskrivninger.....	-64.046	-50
DRIFTSRESULTAT	-374.653	-46
Andre finansielle omkostninger	-72.445	-26
RESULTAT FØR SKAT	-447.098	-72
2 Skat af årets resultat.....	98.361	16
ÅRETS RESULTAT	-348.737	-56
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-348.737	-56
DISPONERET I ALT	-348.737	-56

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	1.889.995	1.390
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.405	48
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	1.972.400	1.438
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	1.972.400	1.438
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	9.504	23
Udskudt skatteaktiv	110.936	13
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	120.440	36
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	77.788	13
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	198.228	49
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	2.170.628	1.487
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	150.000	150
Overført resultat.....	-379.151	-31
4 EGENKAPITAL.....	-229.151	119
Prioritetsgæld.....	1.935.447	912
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.935.447	912
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	87.774	58
Deposita.....	125.803	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.516	15
6 Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	235.239	330
Kortfristede gældsforpligtelser	464.332	456
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.399.779	1.368
PASSIVER	2.170.628	1.487
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

NOTER

	2017	2016 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	46.073	32
Småanskaffelser.....	410	5
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.563	13
	<u>64.046</u>	<u>50</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-98.361	-16
	<u>-98.361</u>	<u>-16</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	1.468.774	83.398
Tilgang i årets løb.....	546.154	50.363
Afgang i årets løb	0	0
	<u>2.014.928</u>	<u>133.761</u>
Kostpris 31. december 2017		
Af-/nedskrivninger, primo	-78.860	-33.795
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-46.073	-17.561
	<u>-124.933</u>	<u>-51.356</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	<u>1.889.995</u>	<u>82.405</u>

Den senest offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 1.550.000

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	150.000	0	150.000
Overført resultat.....	-30.414	-348.737	-379.151
	<u>119.586</u>	<u>-348.737</u>	<u>-229.151</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	970.248	2.023.221	87.774	1.498.703
	<u>970.248</u>	<u>2.023.221</u>	<u>87.774</u>	<u>1.498.703</u>

	2017	2016 kr. 1000
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	0	7
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	-7
	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.023 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.kr. 1.890.

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