

---

# ***NR Ejendomme IVS***

c/o Nicolaj Graarup Christensen Gl. Skolevej 13,  
9900 Frederikshavn

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 37 32 95 84

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 18

Nicolaj Graarup  
Christensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 4

Balance 31. december 2017 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for NR Ejendomme IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. maj 2018

## Direktion

Nicolaj Graarup Christensen

Rene Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NR Ejendomme IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for NR Ejendomme IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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.

Aalborg, den 30. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne21405

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

NR Ejendomme IVS  
c/o Nicolaj Graarup Christensen Gl. Skolevej 13  
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 37 32 95 84  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Frederikshavn

### Direktion

Nicolaj Graarup Christensen  
Rene Jørgensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>133.934</b>	<b>82.456</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-28.000	-28.033
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>105.934</b>	<b>54.423</b>
Finansielle omkostninger		-23.301	-28.219
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.633</b>	<b>26.204</b>
Skat af årets resultat	3	-30.499	-12.291
<b>Årets resultat</b>		<b>52.134</b>	<b>13.913</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Øvrige lovpligtige reserver	20.658	0
Overført resultat	31.476	13.913
	<b>52.134</b>	<b>13.913</b>

## Balance 31. december 2017

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.945.627	1.973.627
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.945.627</b>	<b>1.973.627</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.945.627</b>	<b>1.973.627</b>
Andre tilgodehavender		40.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	6.167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.000</b>	<b>6.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.759</b>	<b>10.237</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>73.759</b>	<b>16.404</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.019.386</b>	<b>1.990.031</b>

## Balance 31. december 2017

### Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1	1
Reserve for iværksætterselskab		24.136	0
Overført resultat		41.910	13.913
<b>Egenkapital</b>		<b>66.047</b>	<b>13.914</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.458.563	1.531.472
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.458.563</b>	<b>1.531.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	73.052	73.052
Kreditinstitutter		118.388	80.223
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		229.536	220.706
Selskabsskat		42.790	18.458
Deposita		14.400	33.000
Anden gæld		10.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		6.610	9.206
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>494.776</b>	<b>444.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.953.339</b>	<b>1.976.117</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.019.386</b>	<b>1.990.031</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for iværksætter- selskab</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1	3.478	10.434	13.913
Overførsler, reserver	0	20.658	0	20.658
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31.476</u>	<u>31.476</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>24.136</u></b>	<b><u>41.910</u></b>	<b><u>66.047</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve fast ejendom og forestå udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	28.000	28.033
	<u><b>28.000</b></u>	<u><b>28.033</b></u>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	24.332	18.458
Årets udskudte skat	6.167	-6.167
	<u><b>30.499</b></u>	<u><b>12.291</b></u>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	2.001.660
Kostpris 31. december	<u>2.001.660</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	28.033
Årets afskrivninger	<u>28.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>56.033</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>1.945.627</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.166.355	1.242.394
Mellem 1 og 5 år	292.208	289.078
Langfristet del	1.458.563	1.531.472
Inden for 1 år	73.052	73.052
	<b>1.531.615</b>	<b>1.604.524</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.945.627	1.973.627
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NR Ejendomme IVS for 2017 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 2017 er aflagt i 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 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.

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

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **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**

Lån, som realkreditlån og 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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.