
NR Ejendomme IVS

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

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 29/12-15 - 31/12-16)

CVR-nr. 37 32 95 84

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/05 17

Nicolaj Graarup
Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 29. december 2015 - 31. december 2016 4

Balance 31. december 2016 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. december 2015 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 31. maj 2017

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 29. december 2015 - 31. december 2016 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 revisorerers 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 37 32 95 84
Regnskabsperiode: 29. december 2015 - 31. december 2016
Hjemstedskommune: Frederikshavn

Direktion

Nicolaj Graarup Christensen
Rene Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 29. december 2015 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Bruttofortjeneste		82.456
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-28.033
Resultat før finansielle poster		54.423
Finansielle omkostninger		-28.219
Resultat før skat		26.204
Skat af årets resultat	3	-12.291
Årets resultat		13.913

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	13.913
	13.913

Balance 31. december 2016

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Grunde og bygninger		1.973.627
Materielle anlægsaktiver	4	1.973.627
Anlægsaktiver		1.973.627
Udskudt skatteaktiv	5	6.167
Tilgodehavender		6.167
Likvide beholdninger		10.237
Omsætningsaktiver		16.404
Aktiver		1.990.031

Balance 31. december 2016

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Selskabskapital		1
Overført resultat		13.913
Egenkapital		13.914
Gæld til realkreditinstitutter		1.531.472
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.531.472
Gæld til realkreditinstitutter	6	73.052
Kreditinstitutter		80.223
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		220.706
Selskabsskat		18.458
Deposita		33.000
Anden gæld		10.000
Periodeafgrænsningsposter		9.206
Kortfristede gældsforpligtelser		444.645
Gældsforpligtelser		1.976.117
Passiver		1.990.031
Hovedaktivitet	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 29. december 2015	1	0	1
Årets resultat	0	13.913	13.913
Egenkapital 31. december 2016	1	13.913	13.914

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	2015/16 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	28.033
	28.033

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	18.458
Årets udskudte skat	-6.167
	12.291

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 29. december 2015	0
Tilgang i årets løb	2.001.660
Kostpris 31. december 2016	2.001.660
Ned- og afskrivninger 29. december 2015	0
Årets afskrivninger	28.033
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	28.033
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.973.627

Noter til årsregnskabet

	2016
	DKK
5 Udskudt skatteaktiv	
Materielle anlægsaktiver	-6.167
Overført til udskudt skatteaktiv	6.167
	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv	
Opgjort skatteaktiv	6.167
Regnskabsmæssig værdi	<u>6.167</u>

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.242.394
Mellem 1 og 5 år	289.078
Langfristet del	<u>1.531.472</u>
Inden for 1 år	<u>73.052</u>
	<u>1.604.524</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NR Ejendomme IVS for 2015/16 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 2015/16 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

Bruttofortjeneste

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

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.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

8 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 12.900 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 gældsmetode 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

8 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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