

# **NBS Bolig ApS**

Teglgårdsvej 24, 8700 Horsens  
CVR-nr. 43 49 70 73

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.12.24

Niels Bo Rustrup Skeldal Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

NBS Bolig ApS  
Teglårdsvej 24  
8700 Horsens  
Telefon: 20 20 15 40  
Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 43 49 70 73  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Niels Bo Rustrup Skeldal Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for NBS Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. december 2024

**Direktionen**

Niels Bo Rustrup Skeldal Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i NBS Bolig ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NBS Bolig ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 20. december 2024

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32736

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme, investering i ejendomme, samt anden investering og anden dermed beslægtet virksomhed efter det centrale ledelsesorgans skøn.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -12.612 mod DKK -24.074 for tiden 06.09.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 671.717.

Manglende indregning af indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes investeringsfond er ved en fejl ikke indregnet i regnskabet for 2022/23. Rettelsen af fejlen har ingen påvirkning af resultatet for regnskabet 2022/23, Andre tilgodehavender forøges med t.DKK 668. Pr. 30.06.23 ligeledes forøges egenkapitalen med t.DKK 668 pr. 30.06.23. Sammenligningstal er tilpasset.

	2023/24	06.09.22
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>326.381</b>	<b>67.968</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>326.381</b>	<b>67.968</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52.913	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>273.468</b>	<b>67.968</b>
2 Finansielle indtægter	1.170	0
3 Finansielle omkostninger	-290.807	-98.832
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16.169</b>	<b>-30.864</b>
Skat af årets resultat	3.557	6.790
<b>Årets resultat</b>	<b>-12.612</b>	<b>-24.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Øvrige reserver	21.692	21.692
Overført resultat	-34.304	-45.766
<b>I alt</b>	<b>-12.612</b>	<b>-24.074</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.951.001	7.649.800
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.951.001</b>	<b>7.649.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.951.001</b>	<b>7.649.800</b>
	Udskudt skatteaktiv	11.641	6.790
	Andre tilgodehavender	722.602	668.403
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>734.243</b>	<b>675.193</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>91.297</b>	<b>132.481</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>825.540</b>	<b>807.674</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.776.541</b>	<b>8.457.474</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Øvrige reserver	690.095	668.403
	Overført resultat	-58.378	-24.074
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>671.717</b>	<b>684.329</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.329.000	1.329.000
5	Deposita	106.105	43.725
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.435.105</b>	<b>1.372.725</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.845	15.025
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.262	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.610.528	0
	Selskabsskat	8.084	0
	Anden gæld	0	6.385.395
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.669.719</b>	<b>6.400.420</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.104.824</b>	<b>7.773.145</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.776.541</b>	<b>8.457.474</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	40.000	0	-24.074	15.926
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	668.403	0	668.403
Korrigeret saldo pr. 01.07.23	40.000	668.403	-24.074	684.329
Forslag til resultatdisponering	0	21.692	-34.304	-12.612
Saldo pr. 30.06.24	40.000	690.095	-58.378	671.717

	06.09.22
2023/24	30.06.23
DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	331	0
Renteindtægter i øvrigt	839	0
I alt	1.170	0

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	227.729	25.272
Renteomkostninger i øvrigt	63.078	33.220
Øvrige finansielle omkostninger	0	40.340
Øvrige finansielle omkostninger	63.078	73.560
I alt	290.807	98.832

### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.23	7.649.800
Tilgang i året	354.114

Kostpris pr. 30.06.24	8.003.914
Dagsværdireguleringer i året	-52.913
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.24	-52.913
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	7.951.001

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.329.000	1.329.000	1.329.000
Deposita	0	106.105	43.725
I alt	1.329.000	1.435.105	1.372.725

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	7.951.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-52.913

Beboelsesejendomme:

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 453, en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 5,55 - 5,75 % (2022/23: 5,55 - 5,75 %). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter samt ud fra Nordicals markedsrapport for 2. kvartal 2024.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i primært Horsens men også andre jyske byer. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.329 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.265.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Væsentlige fejl**

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 06.09.22-30.06.23.

Manglende indregning af indestående i Grundejernes investeringsfond  
Indestående i Grundejernes Investeringsfond er ved en fejl ikke indregnet i regnskabet for 2022/23. Rettelsen af fejlen har ingen påvirkning af resultatet for regnskabet 2022/23, Andre tilgodehavender forøges med t.DKK 668. Pr. 30.06.23 ligeledes forøges egenkapitalen med

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

t.DKK 668 pr. 30.06.23. Sammenligningstal er tilpasset.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Posten Øvrige reserver indeholder reserve til Grundejernes Investeringsfond til afholdelse af vedligeholdelsesomkostninger i henhold til bogføringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under andre tilgodehavender indregnede bindingspligt.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.