



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

NSB EJENDOMSUDLEJNING A/S
ALFRED MUNKHOLMS VEJ 21, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. maj 2018

Jeppe Lynge Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | NSB Ejendomsudlejning A/S Alfred Munkholms Vej 21 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 31 18 55 99 Stiftet: 28. december 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Ole Mølgaard Kristensen, Formand Rikke Mølgaard Kristensen Søren Mølgaard Kristensen Jeppe Lynge Larsen |
| Direktion | Jeppe Lynge Larsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for NSB Ejendomsudlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2018

Direktion:

Jeppe Lynge Larsen

Bestyrelse:

Ole Mølgaard Kristensen
Formand

Rikke Mølgaard Kristensen

Søren Mølgaard Kristensen

Jeppe Lynge Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i NSB Ejendomsudlejning A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NSB Ejendomsudlejning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aalborg, den 17. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.375.238 | 1.650.315 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -10.171 | -17.473 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.365.067 | 1.632.842 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 2.842 | 3.730 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -295.251 | -309.294 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.072.658 | 1.327.278 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -221.282 | -292.202 |
| ÅRETS RESULTAT | | 851.376 | 1.035.076 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 1.000.000 | 500.000 |
| Ekstraordinært udbytte..... | | 0 | 400.000 |
| Overført resultat..... | | -148.624 | 135.076 |
| I ALT | | 851.376 | 1.035.076 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 37.000.000 | 37.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 37.000.000 | 37.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 37.000.000 | 37.000.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 11.250 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 7.513 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 18.763 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 18.763 | 0 |
| AKTIVER..... | | 37.018.763 | 37.000.000 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført overskud..... | | 7.161.716 | 7.310.340 |
| Forslag til udbytte..... | | 1.000.000 | 500.000 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 9.161.716 | 8.810.340 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.223.618 | 3.192.682 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.223.618 | 3.192.682 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 23.561.464 | 23.751.305 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 23.561.464 | 23.751.305 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 181.722 | 164.004 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 341.811 | 536.561 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 27.998 | 57.437 |
| Selskabsskat..... | | 1.100 | 37.456 |
| Anden gæld..... | | 519.334 | 450.215 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.071.965 | 1.245.673 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 24.633.429 | 24.996.978 |
| PASSIVER..... | | 37.018.763 | 37.000.000 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1) | | | |
| Andre personaleomkostninger..... | 10.171 | 17.473 | |
| | 10.171 | 17.473 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 236.456 | 291.346 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | -15.789 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 615 | 856 | |
| | 221.282 | 292.202 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | | 22.176.234 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | | 22.176.234 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017..... | | 14.823.766 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017..... | | 14.823.766 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | | 37.000.000 | |

Dagsværdi for investeringsejendommen

Investeringsejendommen er beliggende i Nørresundby, og består af 17 ejerlejligheder. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 1,5-1,6 mio. kr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| Egenkapital | | | | | 4 |
| | Aktiekapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 1.000.000 | 7.310.340 | 500.000 | 8.810.340 | |
| Betalt udbytte..... | | | -500.000 | -500.000 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -148.624 | 1.000.000 | 851.376 | |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 1.000.000 | 7.161.716 | 1.000.000 | 9.161.716 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 23.915.309 | 23.743.186 | 181.722 | 22.776.815 | |
| | 23.915.309 | 23.743.186 | 181.722 | 22.776.815 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 6 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Ingen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 7 |
| Der er givet pant i selskabets investeringsejendomme, pr. 31. december 2017, 37.000 tkr. for gæld til realkreditinstitutter, pr. 31. december 2017, 23.743 tkr. og gæld til pengeinstitut pr. 31. december 2017, 342 tkr. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NSB Ejendomsudlejning A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.