

ÅRSRAPPORT

2017

BASTIAN BOLIGINVEST APS

CVR-nr. 37 30 51 11

(Opstillet uden revision eller review)

Nærværende årsrapport er godkendt på den årlige generalforsamling, den

Dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 1

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis 4 - 7

Resultatopgørelse 8

Balance 9 -10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Bastian Boliginvest ApS
Ådalen 111
9700 Brønderslev

Hjemsted: Brønderslev
CVR: 37 30 51 11
Stiftet: 14. december 2015
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Richard Ingemann Christensen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bastian Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Vi erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 31. maj 2018

Direktionen

Richard Ingemann Christensen

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet, for det kommende regnskabsår, ikke skal revideres.

Brønderslev, den 31. maj 2018

Dirigent

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat efter skat endte på kr. 368.234. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2017 kr. 576.711.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske resourcer vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måledes aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser samt tilbageførelser, som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse poster i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter og omkostninger. Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsregnskaber er udeholdt af omsætningen og påført i balancen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregning er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.

Dagsværdien af udlejningsjendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forretning af investeringen på mellem 4- 6 % afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et salg altid gennemføres uden lejer.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtigelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt aconto skat.

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

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 skatteforpligtigelser 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

Gældsforpligtigelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

Noter	2017 kr.	2016 kr.
	124.052	79.120
BRUTTORESULTAT		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	375.000	150.616
	499.052	229.736
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		
1 Finansielle omkostninger	-26.957	-26.561
	472.095	203.175
RESULTAT FØR SKAT		
2 Skat af årets resultat	-103.861	-44.698
	368.234	158.477
ÅRETS RESULTAT		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat til næste år	368.234	158.477
Foreslået udbytte	0	0
I alt	368.234	158.477

BALANCE

AKTIVER

Noter	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme	2.475.000	2.100.000
3 ANLÆGSAKTIVER	<u>2.475.000</u>	<u>2.100.000</u>
Andre tilgodehavender	5.340	77
Tilgodehavender i alt	<u>5.340</u>	<u>77</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.536</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>5.340</u>	<u>1.613</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.480.340</u>	<u>2.101.613</u>

BALANCE

PASSIVER

Noter	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført overskud	526.711	158.477
Foreslået udbytteudlodning	0	0
EGENKAPITAL	<u>576.711</u>	<u>208.477</u>
HENSATTE FORPLIGTIGELSER	<u>116.636</u>	<u>34.136</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.340.240	1.387.889
4 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.340.240</u>	<u>1.387.889</u>
Gæld til realkreditinstitutter	47.500	47.500
Gæld til pengeinstitutter	34.641	90.185
Gæld tilknyttede selskaber	263.551	238.264
Selskabsskat	21.361	10.562
Anden gæld	79.700	84.600
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>446.753</u>	<u>471.111</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER	<u>1.786.993</u>	<u>1.859.000</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.480.340</u>	<u>2.101.613</u>
5 Eventualposter m.v.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo primo	50.000	158.477	0	208.477
Overført resultat	0	368.234	0	368.234
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Saldo ultimo	50.000	526.711	0	576.711

NOTER

	2017 kr.	2015/16 kr.
1. Finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	8.631	9.168
Finansielle omkostninger i øvrigt	18.326	17.393
I alt	<u>26.957</u>	<u>26.561</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.361	10.562
Ændring i udskudt skat	82.500	34.136
I alt	<u>103.861</u>	<u>44.698</u>
3. Aktiver der måles til dagsværdi		
	2017 kr.	2016 kr.
Investeringssejendomme		
Kostpris primo	1.949.384	0
Årets tilgang	0	1.949.384
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.949.384</u>	<u>1.949.384</u>
Værdireguleringer primo	150.616	0
Årets værdireguleringer	375.000	150.616
Værdireguleringer ultimo	<u>525.616</u>	<u>150.616</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.475.000</u>	<u>2.100.000</u>

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Gæld til realkreditinstitutter</i>		
Efter 5 år	1.150.240	1.197.889
Mellem 1 og 5 år	190.000	190.000
Langfristet del	1.340.240	1.387.889
inden for et år	47.500	47.500
I alt	1.387.740	1.435.389

5. Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Isabella Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatten eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.388, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.475.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 35, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 2.475.