

Bastian Boliginvest ApS

Ådalen 111
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/05/2019

Richard Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Bastian Boliginvest ApS

Ådalen 111

9700 Brønderslev

CVR-nr: 37305111

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Bastian Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønderslev, den 20/05/2019

Direktion

Richard Ingemann Christensen

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. 77.752. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 kr. 654.462.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Aktiver i balancen indregnes, 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 indregningen og måling tages hensyn til forudsigeligt tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægter er ekskl. opkrævede bidrag til dækning af forbrugsafgifter.

Finansielle poster

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

Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter 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

Investerings ejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til en nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatteaktiviteter

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, dog bortset fra udskudt skat af kapitalandele i datterselskaber ejet under 3 år.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Resultat af ordinær primær drift		80.566	124.052
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		45.000	375.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-25.884	-26.957
Ordinært resultat før skat		99.682	472.095
Skat af årets resultat	2	-21.930	-103.861
Årets resultat		77.752	368.234
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.752	368.234
I alt		77.752	368.234

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		2.520.000	2.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.520.000	2.475.000
Anlægsaktiver i alt		2.520.000	2.475.000
Andre tilgodehavender		4.857	5.340
Tilgodehavender i alt		4.857	0
Likvide beholdninger		2.774	0
Omsætningsaktiver i alt		7.631	5.340
Aktiver i alt		2.527.631	2.480.340

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		604.462	526.711
Egenkapital i alt		654.462	576.711
Hensættelse til udskudt skat		126.536	116.636
Hensatte forpligtelser i alt		126.536	116.636
Gæld til realkreditinstitutter		1.291.238	1.340.240
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.291.238	1.340.240
Gæld til realkreditinstitutter		48.500	47.500
Gæld til banker		0	34.641
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		323.000	263.551
Skyldig selskabsskat		12.030	21.361
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		71.865	79.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		455.395	446.753
Gældsforpligtelser i alt		1.746.633	1.786.993
Passiver i alt		2.527.631	2.480.340

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	526.710	0	576.710
Årets resultat	0	77.752	0	77.752
Egenkapital, ultimo	50.000	604.462	0	654.462

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	10.088	8.631
Andre finansielle omkostninger	15.796	18.326
	<u>25.884</u>	<u>26.957</u>

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Årets aktuelle skat	12.030	21.361
Årets udskudte skat	9.900	82.500
	<u>21.930</u>	<u>103.861</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	1.949.384
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>1.949.384</u>
Opskrivninger primo	525.616
Årets opskrivning	45.000
Opskrivninger ultimo	<u>570.616</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.520.000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år	Langfristet andel efter 5 år kr.	Restgæld kr.
Prioritetsgæld	1.339.738	48.500	1.291.238	1.099.728
	1.339.738	48.500	1.291.238	1.099.728

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 1.340 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.520.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alt t.kr. 0 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 2.520.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand, er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.