

ÅRSRAPPORT

2017

NØRRÉSUNDBY BOLIGINVEST APS
CVR-nr. 37 30 51 54

(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

Nørresundby Boliginvest ApS
Ådalen 111
9700 Brønderslev

Hjemsted: Brønderslev
CVR: 37 30 51 54
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 Nørresundby 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. 150.398
Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2017 kr. 333.148.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Dagsværdien af udlejningsejendomme 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.
	50.477	69.101
	165.000	126.558
	215.477	195.659
1	-24.226	-23.901
	191.251	171.758
2	-40.853	-39.008
	150.398	132.750
Forslag til resultatdisponering		
	150.398	132.750
	0	0
	150.398	132.750

BALANCE

AKTIVER

Noter	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme	1.800.000	1.600.000
3 ANLÆGSAKTIVER	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>
Andre tilgodehavender	6.436	2.109
Tilgodehavender i alt	<u>6.436</u>	<u>2.109</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5.148</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>6.436</u>	<u>7.257</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.806.436</u>	<u>1.607.257</u>

BALANCE**PASSIVER**

Noter		2017 kr.	2016 kr.
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført overskud	283.148	132.750
	Foreslået udbytteudlodning	0	0
	EGENKAPITAL	<u>333.148</u>	<u>182.750</u>
	HENSATTE FORPLIGTIGELSER	<u>72.865</u>	<u>37.787</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	987.087	1.021.591
4	Langfristede gældsforpligtigelser	<u>987.087</u>	<u>1.021.591</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	34.500	34.500
	Gæld tilknyttede selskaber	270.537	276.409
	Pengeinstitutter	50.724	0
	Selskabsskat	5.775	1.221
	Anden gæld	51.800	52.999
	Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>413.336</u>	<u>365.129</u>
	GÆLDSFORPLIGTIGELSER	<u>1.400.423</u>	<u>1.386.720</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.806.436</u>	<u>1.607.257</u>
5	Eventualposter m.v.		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo primo	50.000	132.750	0	182.750
Overført resultat	0	150.398	0	150.398
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Saldo ultimo	50.000	283.148	0	333.148

Ændringer i selskabskapitalen indenfor de seneste 5 år:

-Ingen.

NOTER

	2017	2015/16
	kr.	kr.
1. Finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	9.407	10.631
Finansielle omkostninger i øvrigt	14.819	13.270
I alt	<u>24.226</u>	<u>23.901</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.775	1.221
Ændring i udskudt skat	35.078	37.787
I alt	<u>40.853</u>	<u>39.008</u>
3. Aktiver der måles til dagsværdi		
	2017	2016
	kr.	kr.
Investeringssejendomme		
Kostpris primo	1.473.443	0
Årets tilgang	35.000	1.473.443
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.508.443</u>	<u>1.473.443</u>
Værdireguleringer primo	126.557	0
Årets værdireguleringer	165.000	126.557
Værdireguleringer ultimo	<u>291.557</u>	<u>126.557</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.800.000</u>	<u>1.600.000</u>

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Gæld til realkreditinstitutter</i>		
Efter 5 år	849.087	883.591
Mellem 1 og 5 år	<u>138.000</u>	<u>138.000</u>
Langfristet del	987.087	1.021.591
inden for et år	<u>34.500</u>	<u>34.500</u>
I alt	<u>1.021.587</u>	<u>1.056.091</u>

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. 1.022, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.800.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 51, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.800.