

Nørresundby Boliginvest ApS

Ådalen 111
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/01/2020

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 Nørresundby Boliginvest ApS
Ådalen 111
9700 Brønderslev

CVR-nr: 37305154

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Nørresundby Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønderslev, den 14/01/2020

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. 171.631. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2019 kr. 634.858.

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 forudsigelige 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 perioder fremtil 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

Investeringsejendomme

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til nominel 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 skatter

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 betalte acontoskatter.

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

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.

Øvrig gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		152.523	56.393
Resultat af ordinær primær drift		152.523	56.393
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		128.115	134.334
Øvrige finansielle omkostninger	1	-68.887	-23.960
Ordinært resultat før skat		211.751	166.767
Skat af årets resultat	2	-40.120	-36.689
Årets resultat		171.631	130.078
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		171.631	130.078
I alt		171.631	130.078

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.950.000	5.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.950.000	5.400.000
Anlægsaktiver i alt		5.950.000	5.400.000
Andre tilgodehavender		5.023	8.878
Tilgodehavender i alt		5.023	8.878
Likvide beholdninger		0	5.624
Omsætningsaktiver i alt		5.023	14.502
Aktiver i alt		5.955.023	5.414.502

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		584.858	413.227
Egenkapital i alt		634.858	463.227
Hensættelse til udskudt skat		111.346	102.419
Hensatte forpligtelser i alt		111.346	102.419
Gæld til realkreditinstitutter		2.847.493	952.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.847.493	952.277
Gæld til realkreditinstitutter		79.000	34.500
Gæld til banker		1.020.368	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.124.340	345.914
Skyldig selskabsskat		31.193	7.135
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		106.425	3.509.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.361.326	3.896.579
Gældsforpligtelser i alt		5.208.819	4.848.856
Passiver i alt		5.955.023	5.414.502

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	413.227	463.227
Årets resultat	0	171.631	171.631
Egenkapital, ultimo	50.000	584.858	634.858

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	21.728	10.602
Andre finansielle omkostninger	47.159	13.358
	<u>68.887</u>	<u>23.960</u>

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Årets aktuelle skat	31.193	7.135
Årets udskudte skat	8.927	29.554
	<u>40.120</u>	<u>36.689</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.974.110
Tilgang	1.321.884
Afgang	-764.525
Kostpris ultimo	<u>5.531.469</u>
Opskrivninger primo	425.891
Årets opskrivning	128.115
Afgang ved salg	-135.475
Opskrivninger ultimo	<u>418.531</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.950.000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.926.493	79.000	2.847.493	2.531.493
	2.926.493	79.000	2.847.493	2.531.493

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 pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 2.926 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 5.950.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alt t.kr. 1.020 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 5.950.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
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.