

# Nørresundby Boliginvest ApS

Ådalen 111  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2019**

---

**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** Nørresundby Boliginvest ApS  
Ådalen 111  
9700 Brønderslev

CVR-nr: 37305154

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 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det 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 26/05/2019

## **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. 130.078. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 kr. 463.227.

## 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 acontoskatte.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>56.393</b>	<b>50.477</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>56.393</b>	<b>50.477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		134.334	165.000
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-23.960	-24.226
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>166.767</b>	<b>191.251</b>
Skat af årets resultat .....	2	-36.689	-40.853
<b>Årets resultat .....</b>		<b>130.078</b>	<b>150.398</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		130.078	150.398
<b>I alt .....</b>		<b>130.078</b>	<b>150.398</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		5.400.000	1.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.400.000</b>	<b>1.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.400.000</b>	<b>1.800.000</b>
Andre tilgodehavender .....		8.878	6.436
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.878</b>	<b>6.436</b>
Likvide beholdninger .....		5.624	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>14.502</b>	<b>6.436</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.414.502</b>	<b>1.806.436</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		413.227	283.148
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>463.227</b>	<b>333.148</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		102.419	72.865
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>102.419</b>	<b>72.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		952.277	987.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>952.277</b>	<b>987.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		34.500	34.500
Gæld til banker .....		0	50.724
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		345.914	270.537
Skyldig selskabsskat .....		7.135	5.775
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.509.030	51.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.896.579</b>	<b>413.336</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.848.856</b>	<b>1.400.423</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.414.502</b>	<b>1.806.436</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	283.149	0	333.149
Årets resultat .....	0	130.078	0	130.078
Egenkapital, ultimo .....	50.000	413.227	0	463.227

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	10.602	9.407
Andre finansielle omkostninger	13.358	14.819
	<u>23.960</u>	<u>24.226</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Årets aktuelle skat	7.135	5.775
Årets udskudte skat	29.554	35.078
	<u>36.689</u>	<u>40.853</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	1.508.443
Tilgang	3.465.667
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.974.110</u></b>
Opskrivninger primo	291.557
Årets opskrivning	134.334
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>425.891</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.400.000</u></b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	986.777	952.277	814.300
	<u>986.777</u>	<u>952.277</u>	<u>814.300</u>

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Isabella Holding ApS som administrationsselskab 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 kildeskatte 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. 987 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.800.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
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.