

NH Boliginvest ApS

Tidselbakken 28, 9310 Vodskov
CVR-nr. 43 14 39 21

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.10.24

Nikolaj Holm Kristensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

NH Boliginvest ApS
Tidselbakken 28
9310 Vodskov
E-mail: nikolajholmvodskov@gmail.com
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 43 14 39 21
Stiftet: 21. marts 2022
Regnskabsår: 01.07 - 30.06
2. regnskabsår

Direktion

Nikolaj Holm Kristensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for NH Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 25. oktober 2024

Direktionen

Nikolaj Holm Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i NH Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NH Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 25. oktober 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35807

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -313.308 mod DKK -121.826 for tiden 21.03.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -395.134.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabet har to udlejningsejendomme, som udlejes med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,43%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har negativ egenkapital, da selskabets første regnskabsår gik med opførsel af en investeringsejendom, og andet regnskabsår er negativt påvirket af stigende afkastkrav i markedet.

Alle lejemål er udlejet pr. statusdagen, og ledelsen forventer et fald i markedets afkastkrav. Det er derfor ledelsens forventning, at selskabet fremover skaber positive resultater, som vil reetablere egenkapitalen.

Finansieringen af investeringsejendommene er sikret, og ledelsen forventer, at udlejningen genererer positive pengestrømme, som er tilstrækkelige til finansiering af renter og afdrag i regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2023/24	21.03.22
	DKK	DKK
Bruttoresultat	213.281	-49.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-375.000	-41.012
Resultat af primær drift	-161.719	-90.808
Finansielle omkostninger	-239.189	-65.018
Resultat før skat	-400.908	-155.826
Skat af årets resultat	87.600	34.000
Årets resultat	-313.308	-121.826
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-313.308	-121.826
I alt	-313.308	-121.826

AKTIVER

	30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
Investeringsejendomme	6.400.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.400.000	3.500.000
Anlægsaktiver i alt	6.400.000	3.500.000
Udskudt skatteaktiv	122.000	34.000
Andre tilgodehavender	0	4.145
Tilgodehavender i alt	122.000	38.145
Likvide beholdninger	0	44.686
Omsætningsaktiver i alt	122.000	82.831
Aktiver i alt	6.522.000	3.582.831

PASSIVER		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-435.134	-121.826
	Egenkapital i alt	-395.134	-81.826
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.381.615	0
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.260.000	0
2	Deposita	51.000	25.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.692.615	25.500
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	125.163	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	546.983	2.445.454
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	25.833
	Anden gæld	2.529.873	1.167.870
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.224.519	3.639.157
	Gældsforpligtelser i alt	6.917.134	3.664.657
	Passiver i alt	6.522.000	3.582.831

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	40.000	-121.826	-81.826
Forslag til resultatdisponering	0	-313.308	-313.308
Saldo pr. 30.06.24	40.000	-435.134	-395.134

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har negativ egenkapital, da selskabets første regnskabsår gik med opførelse af en investeringsejendom, og andet regnskabsår er negativt påvirket af stigende afkastkrav i markedet.

Alle lejemål er udlejet pr. statusdagen, og ledelsen forventer et fald i markedets afkastkrav. Det er derfor ledelsens forventning, at selskabet fremover skaber positive resultater, som vil reetablere egenkapitalen.

Finansieringen af investeringsejendommene er sikret, og ledelsen forventer, at udlejningen genererer positive pengestrømme, som er tilstrækkelige til finansiering af renter og afdrag i regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	45.163	1.184.065	1.426.778	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	80.000	1.940.000	2.340.000	0
Deposita	0	0	51.000	25.500
I alt	125.163	3.124.065	3.817.778	25.500

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.24	6.400.000	6.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-375.000	-375.000

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabet har to udlejningsejendomme, som udlejes med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,43%.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.427 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.300. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter (t.DKK 2.887).

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.