

# NH Boliginvest ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 21.03.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.12.23

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 - 15

---

---

**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  
1. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Nikolaj Holm Kristensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 21.03.22 - 30.06.23 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.03.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 20. december 2023

**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 21.03.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 20. december 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret 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 21.03.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -121.826. Balancen viser en egenkapital på DKK -81.826.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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 én udlejningsejendom, som udlejes med et afkastkrav på 5,7%.

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

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt hele egenkapitalen, da aktiviteten i selskabets første regnskabsår har bestået i opførelse af selskabets investeringsejendom med to lejemål, som først stod klar til udlejning i slutningen af regnskabsåret.

Ledelsen anser derfor årets resultat som tilfredsstillende, og forventer at kunne reetablere egenkapitalen ved fremtidige positive resultater. Ledelsen forventer et overskud i næste regnskabsår, hvor investeringsejendommen er fuldt udlejet.

Selskabet har finansieret opførelsen af investeringsejendommen med en byggekredit. Efter statusdagen har selskabet omlagt finansieringen til langfristet gæld.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	21.03.22
	30.06.23
	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-49.796</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-41.012
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-90.808</b>
Finansielle omkostninger	-65.018
<b>Resultat før skat</b>	<b>-155.826</b>
Skat af årets resultat	34.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-121.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-121.826
<b>I alt</b>	<b>-121.826</b>

**AKTIVER**30.06.23  
DKK

---

Investeringsejendomme	3.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.500.000</b>
Udskudt skatteaktiv	34.000
Andre tilgodehavender	4.145
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>38.145</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>44.686</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>82.831</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.582.831</b>

---



<b>PASSIVER</b>		30.06.23
		DKK
Note		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-121.826
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-81.826</b>
Deposita		25.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.500</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		2.445.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.831
Anden gæld		1.167.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.639.157</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.664.657</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.582.831</b>

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 21.03.22 - 30.06.23			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	-121.826	-121.826
Saldo pr. 30.06.23	40.000	-121.826	-81.826

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele egenkapitalen, da aktiviteten i selskabets første regnskabsår har bestået i opførelse af selskabets investeringsejendom med to lejemål, som først stod klar til udlejning i slutningen af regnskabsåret.

Ledelsen anser derfor årets resultat som tilfredsstillende, og forventer at kunne reetablere egenkapitalen ved fremtidige positive resultater. Ledelsen forventer et overskud i næste regnskabsår, hvor investeringsejendommen er fuldt udlejet.

Selskabet har finansieret opførelsen af investeringsejendommen med en byggekredit. Efter statusdagen har selskabet omlagt finansieringen til langfristet gæld.

## 2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	3.500.000	3.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-41.012	-41.012

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 én udlejningsejendom, som udlejes med et afkastkrav på 5,7%.

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

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpandebrev på i alt t.DKK 2.500.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.500.000. Ejerpanebevet er deponeeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter (t.DKK 2.445).

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

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

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

##### 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

##### Bruttotab

Bruttotab 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.

#### 4. 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

#### 4. 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.