

---

# Bastian Boliginvest ApS

**CVR-nr.: 37305111**

Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/07/2023**

---

**Richard Ingemann Christensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Bastian Boliginvest ApS  
Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 37305111  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Bastian Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønderslev, den 05/07/2023

## **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. 75.205. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2022 kr. 909.884.

## **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 forudsigeligt 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 perioden frem til 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til en 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 skatteaktiviteter**

Aktuelle skatteforpligtelser 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 og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, 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 skatteforpligtelser 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%.

### **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. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>118.734</b>	<b>108.462</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>118.734</b>	<b>108.462</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-45.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-22.321	-21.786
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>96.413</b>	<b>41.676</b>
Skat af årets resultat	2	-21.208	-9.152
<b>Årets resultat</b>		<b>75.205</b>	<b>32.524</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		75.205	32.524
<b>I alt</b>		<b>75.205</b>	<b>32.524</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		2.475.000	2.475.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.475.000</b>	<b>2.475.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.475.000</b>	<b>2.475.000</b>
Andre tilgodehavender		15.619	16.557
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>15.619</b>	<b>16.557</b>
Likvide beholdninger		47.852	30.506
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>63.471</b>	<b>47.063</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.538.471</b>	<b>2.522.063</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		859.884	784.679
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>909.884</b>	<b>834.679</b>
Hensættelse til udskudt skat		116.636	116.636
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>116.636</b>	<b>116.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.096.712	1.144.765
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.096.712</b>	<b>1.144.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.000	49.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		265.831	278.731
Skyldig selskabsskat		21.208	19.052
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.200	79.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>415.239</b>	<b>425.983</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.511.951</b>	<b>1.570.748</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.538.471</b>	<b>2.522.063</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	784.679	0	834.679
Årets resultat	0	75.205	0	75.205
Egenkapital, ultimo	50.000	859.884	0	909.884

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	8.048	8.115
Andre finansielle omkostninger	14.273	13.671
	<u>22.321</u>	<u>21.786</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets aktuelle skat	21.208	19.052
Årets udskudte skat	0	-9.900
	<u>21.208</u>	<u>9.152</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	1.949.384
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.949.384</b></u>
Opskrivninger primo	525.616
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>525.616</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>2.475.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg Kommune.

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra markedsværdier på tilsvarende ejendomme.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år	Langfristet andel efter 5 år kr.	Restgæld kr.
Prioritetsgæld	1.145.712	49.000	1.096.712	801.029
	<b>1.193.712</b>	<b>49.000</b>	<b>1.096.712</b>	<b>801.029</b>

#### 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 1.146 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.475.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i alt t.kr. 0 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.475.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
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