

# **Bastian Boliginvest ApS**

**CVR-nr.: 37305111**

Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**18/06/2022**

---

**Richard I. Christensen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 37305111  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Bastian Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Der indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønderslev , den 16/06/2022

**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. 32.524. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2021 kr. 834.679.

## 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 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 renteomkostninger, 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 nominal 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>108.462</b>	<b>113.127</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>108.462</b>	<b>113.127</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-45.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-21.786	-21.128
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>41.676</b>	<b>91.999</b>
Skat af årets resultat	2	-9.152	-20.218
<b>Årets resultat</b>		<b>32.524</b>	<b>71.781</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		32.524	71.781
<b>I alt</b>		<b>32.524</b>	<b>71.781</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		2.475.000	2.520.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.475.000</b>	<b>2.520.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.475.000</b>	<b>2.520.000</b>
Andre tilgodehavender		16.557	14.856
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.557</b>	<b>14.856</b>
Likvide beholdninger		30.506	5.970
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>47.063</b>	<b>20.826</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.522.063</b>	<b>2.540.826</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		784.679	752.155
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>834.679</b>	<b>802.155</b>
Hensættelse til udskudt skat		116.636	126.536
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>116.636</b>	<b>126.536</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.144.765	1.193.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.144.765</b>	<b>1.193.319</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.000	49.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		278.731	270.398
Skyldig selskabsskat		19.052	20.218
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.200	79.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>425.983</b>	<b>418.816</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.570.748</b>	<b>1.612.135</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.522.063</b>	<b>2.540.826</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	752.155	802.155
Årets resultat	0	32.524	32.524
Egenkapital, ultimo	50.000	784.679	834.679

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	8.115	7.612
Andre finansielle omkostninger	13.671	13.516
	<u>21.786</u>	<u>21.128</u>

### 2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Årets aktuelle skat	19.052	20.218
Årets udskudte skat	-9.900	0
	<u>9.152</u>	<u>20.218</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	1.949.384
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.949.384</b></u>
Opskrivninger primo	570.616
Årets opskrivning	-45.000
<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	1.193.765	49.000	1.144.765	850.029
	<u>1.193.765</u>	<u>49.000</u>	<u>1.144.765</u>	<u>850.029</u>

## 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 sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 1.194 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 2021 udgør t.kr. 2.475.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
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.