
Bastian Boliginvest ApS

CVR-nr.: 37305111

Håndværkervej 1
9700 Brønderslev

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

13/02/2026

Richard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Bastian Boliginvest ApS
Håndværkervej 1
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 37305111
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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 11/02/2026

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 ikke tilfredsstillende. Årets resultat efter skat endte på kr. 7.420. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2025 kr. 1.000.984.

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 forudsigelig 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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		54.148	103.661
Resultat af ordinær primær drift		54.148	103.661
Andre finansielle indtægter		0	66
Øvrige finansielle omkostninger	1	-44.635	-64.378
Ordinært resultat før skat		9.513	39.349
Skat af årets resultat		-2.093	-8.646
Årets resultat		7.420	30.703
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.420	30.703
I alt		7.420	30.703

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		2.475.000	2.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.475.000	2.475.000
Anlægsaktiver i alt		2.475.000	2.475.000
Andre tilgodehavender		23.755	30.082
Tilgodehavender i alt		23.755	30.082
Likvide beholdninger		16.941	13.621
Omsætningsaktiver i alt		40.696	43.703
AKTIVER I ALT		2.515.696	2.518.703

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		950.984	943.564
Egenkapital i alt		1.000.984	993.564
Hensættelse til udskudt skat		116.636	116.636
Hensatte forpligtelser i alt		116.636	116.636
Gæld til realkreditinstitutter		995.687	1.042.756
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	995.687	1.042.756
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	32.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		291.321	241.401
Skyldig selskabsskat		2.093	8.646
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		68.975	83.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		402.389	365.747
Gældsforpligtelser i alt		1.398.076	1.408.503
PASSIVER I ALT		2.515.696	2.518.703

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	943.564	0	993.564
Årets resultat	0	7.420		7.420
Egenkapital, ultimo	50.000	950.984	0	1.000.984

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	5.274	7.031
Andre finansielle omkostninger	39.361	57.347
	<u>44.635</u>	<u>64.378</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg Kommune.

Investeringsejendommene er værdiansat ud fra markedsværdier på tilsvarende ejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år	Langfristet andel efter 5 år kr.	Restgæld kr.
Prioritetsgæld	1.035.687	40.000	995.687	835.00
	<u>1.035.687</u>	<u>40.000</u>	<u>995.687</u>	<u>835.000</u>

4. 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 1.036 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 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 2025 udgør t.kr. 2.475.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0