
Nørresundby Boliginvest ApS

CVR-nr.: 37305154

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 Nørresundby Boliginvest ApS
Erhvervsparken 15
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 37305154
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Nørresundby 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. 62.784. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2022 kr. 922.713.

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 forudsigelige 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 perioder fremtil 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 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 skatter

Aktuelle skatteforpligtigelser 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 værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser, 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 skatteforpligtigelser 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 pct.

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.

Øvrig gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		194.062	199.544
Resultat af ordinær primær drift		194.062	199.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-50.000	100.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-63.590	-61.486
Ordinært resultat før skat		80.472	238.058
Skat af årets resultat	2	-17.688	-52.360
Årets resultat		62.784	185.698
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		62.784	185.698
I alt		62.784	185.698

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		4.800.000	4.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.800.000	4.850.000
Anlægsaktiver i alt		4.800.000	4.850.000
Andre tilgodehavender		3.943	3.190
Tilgodehavender i alt		3.943	3.190
Likvide beholdninger		16.363	0
Omsætningsaktiver i alt		20.306	3.190
AKTIVER I ALT		4.820.306	4.853.190

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		872.713	809.927
Egenkapital i alt		922.713	859.927
Hensættelse til udskudt skat		112.457	123.457
Hensatte forpligtelser i alt		112.457	123.457
Gæld til realkreditinstitutter		2.523.163	2.623.292
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.523.163	2.623.292
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til banker		0	7.696
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.063.491	1.028.958
Skyldig selskabsskat		28.688	30.360
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		69.794	79.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.261.973	1.246.514
Gældsforpligtelser i alt		3.785.136	3.869.806
PASSIVER I ALT		4.820.306	4.853.190

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	809.929	0	859.929
Årets resultat	0	62.784	0	62.784
Egenkapital, ultimo	50.000	872.713	0	922.713

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	30.923	30.689
Andre finansielle omkostninger	32.667	30.797
	<u>63.590</u>	<u>61.486</u>

2. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Årets aktuelle skat	28.688	30.360
Årets udskudte skat	-11.000	22.000
	<u>17.688</u>	<u>52.360</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.386.523
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.386.523</u>
Opskrivninger primo	463.477
Årets nedskrivning	-50.000
Afgang ved salg	0
Opskrivninger ultimo	<u>413.477</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.800.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 boligudlejningsejendomme beliggende i Aalborg Kommune.

Investeringsjendommene er værdiansat ud fra markedsværdier på tilsvarende ejendomme.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.623.163	100.000	2.523.163	2.023.163
	2.623.163	100.000	2.523.163	2.023.163

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 pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt t.kr. 2.623 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.800.

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. 4.800.

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.