
Nørresundby Boliginvest ApS

CVR-nr.: 37305154

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 Nørresundby Boliginvest ApS
Håndværkervej 1
9700 Brønderslev

CVR-nr.: 37305154
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 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 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 tilfredsstillende. Årets resultat efter skat endte på kr. 51.768. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2025 kr. 799.394.

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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		137.387	45.095
Resultat af ordinær primær drift		137.387	45.095
Andre finansielle indtægter		0	54
Øvrige finansielle omkostninger	1	-71.018	-104.097
Ordinært resultat før skat		66.369	-58.948
Skat af årets resultat		-14.601	12.958
Årets resultat		51.768	-45.990
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		51.768	-45.990
I alt		51.768	-45.990

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.450.000	3.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.450.000	3.450.000
Anlægsaktiver i alt		3.450.000	3.450.000
Tilgodehavende skat		0	12.958
Andre tilgodehavender		15.674	949
Tilgodehavender i alt		15.674	13.907
Likvide beholdninger		52.517	11.375
Omsætningsaktiver i alt		68.191	25.282
AKTIVER I ALT		3.518.191	3.475.282

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		749.394	697.626
Egenkapital i alt		799.394	747.626
Hensættelse til udskudt skat		60.108	60.108
Hensatte forpligtelser i alt		60.108	60.108
Gæld til realkreditinstitutter		1.200.383	1.252.970
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.200.383	1.252.970
Gæld til realkreditinstitutter		45.000	35.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.334.010	1.320.684
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.296	58.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.458.306	1.414.578
Gældsforpligtelser i alt		2.658.689	2.667.548
PASSIVER I ALT		3.518.191	3.475.282

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	697.626	747.626
Årets resultat	0	51.768	51.768
Egenkapital, ultimo	50.000	749.394	799.394

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	26.284	38.386
Andre finansielle omkostninger	44.734	65.711
	71.018	104.097

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	3.223.649
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.223.649
Opskrivninger primo	226.351
Årets nedskrivning	0
Afgang ved salg	0
Opskrivninger ultimo	226.351
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.450.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 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 kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.245.383	45.000	1.200.383	1.020.000
	1.245.383	45.000	1.200.383	1.020.000

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. 1.245 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 3.450.

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. 3.450.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2025
Gennemsnitligt antal ansatte	0