

---

# Nørresundby Boliginvest ApS

**CVR-nr.: 37305154**

Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**10/06/2024**

---

**Richard I. 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: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 09/06/2024

## 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. -129.097. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2023 kr. 793.616.

## **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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-92.352</b>	<b>194.062</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-92.352</b>	<b>194.062</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			-50.000
Andre finansielle indtægter		26	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-93.586	-63.590
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-185.912</b>	<b>80.472</b>
Skat af årets resultat		56.815	-17.688
<b>Årets resultat</b>		<b>-129.097</b>	<b>62.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-129.097	62.784
<b>I alt</b>		<b>-129.097</b>	<b>62.784</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.450.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.450.000</b>	<b>4.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.450.000</b>	<b>4.800.000</b>
Tilgodehavende skat		4.466	0
Andre tilgodehavender		15.096	3.943
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>19.562</b>	<b>3.943</b>
Likvide beholdninger		33.561	16.363
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>53.123</b>	<b>20.306</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.503.123</b>	<b>4.820.306</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		743.616	872.713
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>793.616</b>	<b>922.713</b>
Hensættelse til udskudt skat		60.108	112.457
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>60.108</b>	<b>112.457</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.282.041	2.523.163
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.282.041</b>	<b>2.523.163</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	100.000
Gæld til banker			0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.276.764	1.063.491
Skyldig selskabsskat		0	28.688
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.594	69.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.367.358</b>	<b>1.261.973</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.649.399</b>	<b>3.785.136</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.503.123</b>	<b>4.820.306</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	872.713	922.713
Årets resultat	0	-129.097	-129.097
Egenkapital, ultimo	50.000	743.616	793.616

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	34.585	30.923
Andre finansielle omkostninger	59.001	32.667
	<u>93.586</u>	<u>63.590</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.386.523
Tilgang	0
Afgang	-1.162.874
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.223.649</u></b>
Opskrivninger primo	413.477
Årets nedskrivning	0
Afgang ved salg	-187.126
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>226.351</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.450.000</u></b>

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	1.322.041	40.000	1.282.041	1.122.041
	<b><u>1.322.041</u></b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>1.282.041</u></b>	<b><u>1.122.041</u></b>

#### 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. 1.322 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 2023 udgør t.kr. 3.450.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0