

Nørresundby Boliginvest ApS

CVR-nr.: 37305154

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 Nørresundby Boliginvest ApS
Erhvervsparken 15
9700 Brønderslev

CVR-nr: 37305154
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 Nørresundby Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det 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 12/06/2022

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. 185.698. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2021 kr. 859.927.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		199.544	153.366
Resultat af ordinær primær drift		199.544	153.366
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	-17.300
Øvrige finansielle omkostninger	1	-61.486	-85.596
Ordinært resultat før skat		238.058	50.470
Skat af årets resultat	2	-52.360	-11.099
Årets resultat		185.698	39.371
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		185.698	39.371
I alt		185.698	39.371

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		4.850.000	4.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.850.000	4.750.000
Anlægsaktiver i alt		4.850.000	4.750.000
Andre tilgodehavender		3.190	9.370
Tilgodehavender i alt		3.190	9.370
Likvide beholdninger		0	18.404
Omsætningsaktiver i alt		3.190	27.774
AKTIVER I ALT		4.853.190	4.777.774

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		809.927	624.229
Egenkapital i alt		859.927	674.229
Hensættelse til udskudt skat		123.457	101.457
Hensatte forpligtelser i alt		123.457	101.457
Gæld til realkreditinstitutter		2.623.292	2.724.869
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.623.292	2.724.869
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	100.000
Gæld til banker		7.696	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.028.958	1.047.631
Skyldig selskabsskat		30.360	20.988
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		79.500	108.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.246.514	1.277.219
Gældsforpligtelser i alt		3.869.806	4.002.088
PASSIVER I ALT		4.853.190	4.777.774

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	624.229	674.229
Årets resultat	0	185.698	185.698
Egenkapital, ultimo	50.000	809.927	859.927

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	30.689	32.098
Andre finansielle omkostninger	30.797	53.498
	61.486	85.596

2. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Årets aktuelle skat	30.360	20.988
Årets udskudte skat	22.000	-9.889
	52.360	11.099

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.386.523
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.386.523
Opskrivninger primo	363.477
Årets opskrivning	100.000
Afgang ved salg	0
Opskrivninger ultimo	463.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.850.000

Selskabets investeringsejendomme består af 5 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 kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.723.292	100.000	2.623.292	2.131.493
	2.723.292	100.000	2.623.292	2.131.493

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. 2.723 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.850.

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. 4.850.

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.