



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BRDR. CHRISTIANSENS EJENDOMSINVESTERINGSELSKAB APS**

**SKAGENSVEJ 57, 9881 BINDSLEV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. januar 2024

---

Henrik Christiansen

**CVR-NR. 12 44 47 37**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS Skagensvej 57 9881 Bindslev
	CVR-nr.: 12 44 47 37 Stiftet: 29. september 1988 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	René Folsted-Christiansen Henrik Folsted Christiansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, den 30. december 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
René Folsted-Christiansen

\_\_\_\_\_  
Henrik Folsted Christiansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34261

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i året realiseret et underskud, hvilket betragtes som ikke tilfredsstillende.

Der er pres på likviditeten, og selskabets ejere understøtter selskabet med en mellemregning på 2,2 mio. kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.953.363</b>	<b>3.943.855</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.149.522	-1.103.563
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-780.335	-790.497
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.023.506</b>	<b>2.049.795</b>
Andre finansielle indtægter.....		613	934
Andre finansielle omkostninger.....		-1.483.887	-1.017.750
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-459.768</b>	<b>1.032.979</b>
Skat af årets resultat.....	2	205.120	-231.249
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-254.648</b>	<b>801.730</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-254.648	801.730
<b>I ALT</b> .....		<b>-254.648</b>	<b>801.730</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		68.959.948	69.712.122
Hvidevarer.....		215.784	210.844
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	4.751
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>69.175.732</b>	<b>69.927.717</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>69.175.732</b>	<b>69.927.717</b>
Andre tilgodehavender.....		29.849	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		85.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.642
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>114.849</b>	<b>10.642</b>
Likvide beholdninger.....		575	575
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>115.424</b>	<b>11.217</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>69.291.156</b>	<b>69.938.934</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		165.000	165.000
Reserve for opskrivninger.....		5.991.422	6.052.559
Overført resultat.....		6.831.562	7.025.073
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.987.984</b>	<b>13.242.632</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.313.797	1.518.912
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.313.797</b>	<b>1.518.912</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.423.948	48.839.394
Selskabsskat.....		0	200.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>47.423.948</b>	<b>49.039.724</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.385.316	1.305.098
Gæld til pengeinstitutter.....		2.482.757	2.188.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	50.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.233.333	1.177.979
Selskabsskat.....		103.330	73.303
Anden gæld.....		214.707	360.593
Deposita.....		1.095.984	981.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.565.427</b>	<b>6.137.666</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>54.989.375</b>	<b>55.177.390</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>69.291.156</b>	<b>69.938.934</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	165.000	6.052.559	7.025.073	13.242.632
Forslag til resultatdisponering.....			-254.648	-254.648
<b>Overførsler</b>				
Ned- og afskrivninger.....		-78.381	78.381	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		17.244	-17.244	0
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>165.000</b>	<b>5.991.422</b>	<b>6.831.562</b>	<b>12.987.984</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	4		
Løn og gager.....	1.105.512	1.058.136		
Andre omkostninger til social sikring.....	44.010	45.427		
	<b>1.149.522</b>	<b>1.103.563</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	297.330		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-5	0		
Regulering af udskudt skat.....	-205.115	-66.081		
	<b>-205.120</b>	<b>231.249</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger	Hvidevarer		
Kostpris 1. oktober 2022.....	65.918.269	503.362	35.800	
Tilgang.....	0	28.350	0	
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>	<b>65.918.269</b>	<b>531.712</b>	<b>35.800</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2022.....	7.838.072	0	0	
<b>Opskrivninger 30. september 2023.....</b>	<b>7.838.072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	4.044.216	292.520	31.050	
Årets afskrivninger .....	752.177	23.408	4.750	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023....</b>	<b>4.796.393</b>	<b>315.928</b>	<b>35.800</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.</b>	<b>68.959.948</b>	<b>215.784</b>	<b>0</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	61.357.021			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	48.809.264	1.385.316	41.625.048	50.144.492
Selskabsskat.....	0	0	0	200.330
	<b>48.809.264</b>	<b>1.385.316</b>	<b>41.625.048</b>	<b>50.344.822</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.825 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 68.960 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 2.483 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 68.960 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8.987 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendommene.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50-100 år	0 %
Hvidevarer.....	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.