



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Christensen Holding 2008 ApS

Toldbodgade 10, 1., 6300 Gråsten

CVR-nr. 30 50 84 75

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. januar 2024.

Jan Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Christensen Holding 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gråsten, den 8. januar 2024

Direktion

Jan Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Christensen Holding 2008 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christensen Holding 2008 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Aabenraa, den 8. januar 2024

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge

Statsaut. revisor
mne45950

Selskabsoplysninger

Selskabet

Christensen Holding 2008 ApS
Toldbodgade 10, 1.
6300 Gråsten

E-mail: jan@bedstedolie.dk

CVR-nr.: 30 50 84 75

Hjemsted: Sønderborg

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jan Christensen, Direktør

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørreport 3
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav, jf. omtale heraf i regnskabsnote 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 382.704 mod -65.316 sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christensen Holding 2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele og måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris eller nettorealisationseværdi hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændring af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-64.012	-65.587
Værdiregulering af investeringsejendom	39.900	0
Resultat før finansielle poster	-24.112	-65.587
Andre finansielle indtægter	549.643	92.039
Øvrige finansielle omkostninger	-4.999	-31.938
Resultat før skat	520.532	-5.486
Skat af årets resultat	-137.828	-59.830
Årets resultat	382.704	-65.316
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
Disponeret fra overført resultat	-117.296	-365.316
Disponeret i alt	382.704	-65.316

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	770.800	730.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>770.800</u>	<u>730.900</u>
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.805.990	4.625.990
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.805.990</u>	<u>4.625.990</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.576.790</u>	<u>5.356.890</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	31.570
Tilgodehavende selskabsskat	38.000	32.821
Andre tilgodehavender	302.839	223.836
Tilgodehavender i alt	<u>340.839</u>	<u>288.227</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.805.906	1.900.293
Værdipapirer i alt	<u>1.805.906</u>	<u>1.900.293</u>
Likvide beholdninger	121.078	143.252
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.267.823</u>	<u>2.331.772</u>
Aktiver i alt	<u>7.844.613</u>	<u>7.688.662</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.102.213	7.219.509
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
Egenkapital i alt	<u>7.727.213</u>	<u>7.644.509</u>
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	78.416	0
Anden gæld	38.984	44.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.400	44.153
Gældsforpligtelser i alt	<u>117.400</u>	<u>44.153</u>
Passiver i alt	<u>7.844.613</u>	<u>7.688.662</u>

3 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	7.219.510	300.000	7.644.510
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-117.297	500.000	382.703
	125.000	7.102.213	500.000	7.727.213

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	883.778	883.778
Kostpris 30. september 2023	883.778	883.778
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	-152.878	-152.878
Årets regulering til dagsværdi	39.900	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	-112.978	-152.878
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	770.800	730.900

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 100 m² beliggende i Gråsten.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt	720
Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger	<u>-220</u>
Reguleret driftsresultat	<u>500</u>

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2023</u>
Afkastkrav, bolig	6,5%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	770800

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 771 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 55 t.kr.

Noter

	30/9 2023	30/9 2022
2. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober 2022	4.704.140	4.549.483
Tilgang i årets løb	0	154.657
Kostpris 30. september 2023	4.704.140	4.704.140
Årets opskrivninger	180.000	0
Opskrivninger 30. september 2023	180.000	0
Nedskrivninger 1. oktober 2022	-78.150	-27.150
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	-51.000
Nedskrivninger 30. september 2023	-78.150	-78.150
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	4.805.990	4.625.990
3. Oplysninger om dagsværdi		
	Børsnoterede aktier	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2023	679.959	770.800
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	79.959	39.900

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Christensen

Direktør

ID: 2919e73c-31ac-4c84-8849-b0f13873dbe7

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 11:12:43

Underskrevet med MitID



Jesper Rosenvinge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Rosenvinge

Revisor

ID: 1ff2f50f-1bc3-462d-be73-b8c6651900a2

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 11:46:26

Underskrevet med MitID



Jan Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Christensen

Dirigent

ID: 2919e73c-31ac-4c84-8849-b0f13873dbe7

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 11:48:06

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 015339HRH251474023

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.