
Holden Investments ApS

Vejenvej 60, 6600 Vejen

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 33 07 43 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2022

Bjarne Holden
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 4

Balance 31. december 2021 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Holden Investments ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 26. april 2022

Direktion

Bjarne Holden

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Holden Investments ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holden Investments ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Trekantområdet, den 26. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holden Investments ApS
Vejenvej 60
6600 Vejen

CVR-nr.: 33 07 43 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. august 2010
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejen

Direktion

Bjarne Holden

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		811.555	1.336.034
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	44.500
Bruttofortjeneste		811.555	1.380.534
Personaleomkostninger	2	-140.965	-149
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-12.691	-3.571
Resultat før finansielle poster		657.899	1.376.814
Finansielle indtægter		285.697	325.157
Finansielle omkostninger	3	-115.265	-50.312
Resultat før skat		828.331	1.651.659
Skat af årets resultat	4	-195.204	-363.365
Årets resultat		633.127	1.288.294

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		633.127	1.288.294
		633.127	1.288.294

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Erhvervede lignende rettigheder		14.287	17.858
Immaterielle anlægsaktiver	5	14.287	17.858
Investeringsejendomme	7	9.739.050	9.739.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	536.680	0
Materielle anlægsaktiver		10.275.730	9.739.050
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	120.000	0
Finansielle anlægsaktiver		120.000	0
Anlægsaktiver		10.410.017	9.756.908
Færdigvarer og handelsvarer		662.078	1.047.113
Forudbetaling for varer		1.831	0
Varebeholdninger		663.909	1.047.113
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.842
Andre tilgodehavender		0	23.196
Periodeafgrænsningsposter		14.087	85.164
Tilgodehavender		14.087	133.202
Værdipapirer		3.275.204	2.067.064
Likvide beholdninger		44.585	118.743
Omsætningsaktiver		3.997.785	3.366.122
Aktiver		14.407.802	13.123.030

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.667.227	2.034.100
Egenkapital		2.747.227	2.114.100
Hensættelse til udskudt skat		415.026	380.931
Hensatte forpligtelser		415.026	380.931
Gæld til realkreditinstitutter		1.272.021	1.361.792
Anden gæld		6.905.000	6.905.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	8.177.021	8.266.792
Gæld til realkreditinstitutter	10	90.676	89.696
Kreditinstitutter		0	13.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	75
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.413.241	1.733.588
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		142.954	345.990
Anden gæld	10	421.657	178.469
Kortfristede gældsforpligtelser		3.068.528	2.361.207
Gældsforpligtelser		11.245.549	10.627.999
Passiver		14.407.802	13.123.030
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	2.034.100	2.114.100
Årets resultat	0	633.127	633.127
Egenkapital 31. december	80.000	2.667.227	2.747.227

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og handle med ejendomme, handelsvarer, aktier og værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

	2021 DKK	2020 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	140.965	149
	140.965	149
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.752	20.730
Andre finansielle omkostninger	73.607	29.582
Valutakurstab	12.906	0
	115.265	50.312
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	147.701	347.693
Årets udskudte skat	34.095	15.672
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13.408	0
	195.204	363.365

Noter til årsregnskabet

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede lignende rettig- heder DKK
Kostpris 1. januar	25.000
Kostpris 31. december	25.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.142
Årets afskrivninger	3.571
Ned- og afskrivninger 31. december	10.713
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.287
Afskrives over	7 år

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	545.800
Kostpris 31. december	545.800
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	9.120
Ned- og afskrivninger 31. december	9.120
Regnskabsmæssig værdi 31. december	536.680
Afskrives over	3 år

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	8.820.229
Kostpris 31. december	8.820.229
Værdireguleringer 1. januar	918.821
Værdireguleringer 31. december	918.821
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.739.050

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på mellem 6,0 % - 9 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en nyere boligudlejningsejendom med en sekundær beliggenhed i området.

Driftsomkostninger udgør ca. 30% af de samlede lejeindtægter.

Selskabet har ultimo 2020 anskaffet en investeringsejendom til DKK 7 mio., som er handlet mellem uafhængige parter. Det er ledelsens vurdering ud fra udviklingen i ejendomsmarkedet, at denne værdi fortsat er retvisende, hvorfor ledelsen har fastholdt værdien.

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2021 DKK	2020 DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	120.000	0
Kostpris 31. december	120.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	120.000	0

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Fabriksvej 8 ApS	København	40.000	20%

9 Dagsværdioplysninger

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	266.938	3.275.204

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	913.097	1.005.263
Mellem 1 og 5 år	358.924	356.529
Langfristet del	1.272.021	1.361.792
Inden for 1 år	90.676	89.696
	1.362.697	1.451.488
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	6.905.000	6.905.000
Langfristet del	6.905.000	6.905.000
Øvrig kortfristet gæld	421.657	178.469
	7.326.657	7.083.469

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.650.000	2.650.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.399 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	7.089.050	7.089.050

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holden Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holden Investments ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede lignende rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettigheder afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og leasing førstegangsydelse.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.