

# Houind Ejendomme ApS

Houindvej 30, 7620 Lemvig  
CVR-nr. 36 02 35 03

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.06.24

Mikael Houind  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Houlind Ejendomme ApS  
Houlindvej 30  
7620 Lemvig  
Telefon: 97 83 66 33  
Hjemsted: Lemvig  
CVR-nr.: 36 02 35 03  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Mikael Houlind

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Houlind Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 14. juni 2024

**Direktionen**

Mikael Houlind

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Houlind Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Houlind Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 14. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjerre  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne16640

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>534.708</b>	<b>547.468</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.667	-25.472
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>491.041</b>	<b>521.996</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	1.379.803
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>991.041</b>	<b>1.901.799</b>
2 Finansielle indtægter	0	40.227
3 Finansielle omkostninger	-267.570	-147.347
<b>Resultat før skat</b>	<b>723.471</b>	<b>1.794.679</b>
Skat af årets resultat	-159.163	-394.832
<b>Årets resultat</b>	<b>564.308</b>	<b>1.399.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	564.308	1.399.847
<b>I alt</b>	<b>564.308</b>	<b>1.399.847</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.500.000	13.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.861	105.528
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.561.861</b>	<b>13.105.528</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.561.861</b>	<b>13.105.528</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.078	0
	Andre tilgodehavender	65.065	134.176
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>72.143</b>	<b>134.176</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>72.143</b>	<b>134.176</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.634.004</b>	<b>13.239.704</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	56.000	56.000
Overført resultat	4.448.990	3.884.682
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.504.990</b>	<b>3.940.682</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.020.253	856.484
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.020.253</b>	<b>856.484</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	0	3.946.012
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.326.763	2.269.743
4 Deposita	75.000	75.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.401.763</b>	<b>6.290.755</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	350.000	742.435
Gæld til øvrige kreditinstitutter	167.753	147.654
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.125.022	1.250.396
Anden gæld	64.223	11.298
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.706.998</b>	<b>2.151.783</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.108.761</b>	<b>8.442.538</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.634.004</b>	<b>13.239.704</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	56.000	3.884.682	3.940.682
Forslag til resultatdisponering	0	564.308	564.308
Saldo pr. 31.12.23	56.000	4.448.990	4.504.990

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabet har som formål at drive erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom.

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	40.227
----------------------------------	---	--------

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	59.231	103.017
Renteomkostninger i øvrigt	184.153	42.877
Øvrige finansielle omkostninger	24.186	1.453
I alt	267.570	147.347

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	4.194.196
Gæld til øvrige kreditinstitutter	350.000	4.926.763	6.676.763	2.763.994
Deposita	0	0	75.000	75.000
I alt	350.000	4.926.763	6.751.763	7.033.190

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	13.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	500.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 878, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til butiksudlejning og har en central beliggenhed i Lemvig. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Mikael Houlind Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.900, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 6.844.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, t.DKK 6.844, er der afgivet transport i huslejeindbetalinger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.