

Houlind Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Houlindvej 30, 7620 Lemvig
CVR-nr. 36 49 02 17

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.06.24

Mikael Houlind
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 Bolig- og Erhvervsudlejning ApS
Houlindvej 30
7620 Lemvig
Telefon: 30 70 96 33
Hjemsted: Lemvig
CVR-nr.: 36 49 02 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mikael Houlind

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Mikael Houlind Holding ApS, Lemvig

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Houlind Bolig- og Erhvervsudlejning 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 Bolig- og Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Houlind Bolig- og Erhvervsudlejning 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

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	1.592.163	1.936.211
2	Personaleomkostninger	0	-54.820
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.592.163	1.881.391
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.500.000	0
	Resultat af primær drift	4.092.163	1.881.391
3	Finansielle indtægter	134.324	90.823
4	Finansielle omkostninger	-686.896	-285.748
	Resultat før skat	3.539.591	1.686.466
	Skat af årets resultat	-778.705	-371.017
	Årets resultat	2.760.886	1.315.449
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.760.886	1.315.449
	I alt	2.760.886	1.315.449

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	44.500.000	42.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	44.500.000	42.000.000
	Anlægsaktiver i alt	44.500.000	42.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	155.239	58.460
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.045.757	2.266.140
	Andre tilgodehavender	142.469	0
	Tilgodehavender i alt	2.343.465	2.324.600
	Likvide beholdninger	5.000	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.348.465	2.324.600
	Aktiver i alt	46.848.465	44.324.600

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	56.000	56.000
Overført resultat	23.529.701	20.768.815
Egenkapital i alt	23.585.701	20.824.815
Hensættelser til udskudt skat	4.543.179	3.909.718
Hensatte forpligtelser i alt	4.543.179	3.909.718
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.524.058	3.875.810
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.988.879	13.392.278
5 Deposita	575.395	528.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.088.332	17.796.763
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.253.370	1.261.713
Gæld til øvrige kreditinstitutter	136.868	144.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.771	53.440
Selskabsskat	145.244	289.938
Anden gæld	0	43.519
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.631.253	1.793.304
Gældsforpligtelser i alt	18.719.585	19.590.067
Passiver i alt	46.848.465	44.324.600

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 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	20.768.815	20.824.815
Forslag til resultatdisponering	0	2.760.886	2.760.886
Saldo pr. 31.12.23	56.000	23.529.701	23.585.701

1. Væsentligste aktiviteter

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

2023	2022
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	41.944
Pensioner	0	5.692
Andre omkostninger til social sikring	0	7.184
I alt	0	54.820
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	134.324	83.848
Øvrige finansielle indtægter	0	6.975
I alt	134.324	90.823

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.738	5.425
Renteomkostninger i øvrigt	669.540	278.505
Øvrige finansielle omkostninger	1.618	1.818
I alt	686.896	285.748

5. 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	353.370	2.289.438	3.877.428	4.230.233
Gæld til øvrige kreditinstitutter	900.000	9.388.879	13.888.879	14.299.568
Deposita	0	0	575.395	528.675
I alt	1.253.370	11.678.317	18.341.702	19.058.476

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	44.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.500.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendom er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.445, en forventet udlejningsprocent tæt på 100% og en afkastprocent på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesgrad og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

7. 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 administrationsselskabet Mikael Houllind Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.877 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.500.

Til sikkerhed for gæld til øvrige kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 22.919, som giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 44.500. Gæld til øvrige kreditinstitutter udgør t.DKK 14.026 pr. 31. december 2023.

9. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 virksomhedsovertagelser, 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.