



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

H.F. CHRISTIANSEN EJENDOMSINVEST APS
SKAGENSVEJ 57, TVERSTED, 9881 BINDSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2022

Henrik Folsted Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS Skagensvej 57, Tversted 9881 Bindslev
	CVR-nr.: 36 98 41 12
	Stiftet: 5. august 2015
	Kommune: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Folsted Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 21. juni 2022

Direktion:

Henrik Folsted Christiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 21. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34261

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje og investere i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme købt i regnskabsåret er opskrevet til en vurderet handelsværdi. I den udstrækning at ejendomsmarkedet ændrer sig, eller øvrige forhold vedrørende ejendommene ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året foretaget opskrivning på ejendomme tilkøbt i året. Disse ejendomme er opskrevet til en vurderet handelsværdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		357.551	445.398
Personaleomkostninger.....	1	-488	-10.000
Af- og nedskrivninger.....		-96.106	-82.911
DRIFTSRESULTAT		260.957	352.487
Andre finansielle indtægter.....		6.974	14.372
Andre finansielle omkostninger.....		-106.249	-118.767
RESULTAT FØR SKAT		161.682	248.092
Skat af årets resultat.....	2	-39.261	-59.096
ÅRETS RESULTAT		122.421	188.996
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		122.421	188.996
I ALT		122.421	188.996

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		0	7.799
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	0	7.799
Grunde og bygninger.....		9.698.640	8.425.912
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		23.125	22.355
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.721.765	8.448.267
ANLÆGSAKTIVER.....		9.721.765	8.456.066
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		147.375	134.375
Varebeholdninger.....		147.375	134.375
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		59.956	133.308
Andre tilgodehavender.....		2.087	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.800
Tilgodehavender.....		62.043	137.108
Likvide beholdninger.....		116.628	339.463
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		326.046	610.946
AKTIVER.....		10.047.811	9.067.012

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		2.821.100	2.073.346
Overført resultat.....		1.156.511	982.625
EGENKAPITAL.....		4.027.611	3.105.971
Hensættelse til udskudt skat.....		761.604	553.374
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		761.604	553.374
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.064.259	3.258.677
Gæld til pengeinstitutter.....		690.759	764.716
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.755.018	4.023.393
Gæld til realkreditinstitutter.....		201.588	199.561
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		107.714	109.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		969.523	855.254
Selskabsskat.....		14.452	36.310
Anden gæld.....		21.255	852
Deposita.....		164.046	130.390
Periodeafgrænsningsposter.....		0	27.193
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.503.578	1.384.274
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.258.596	5.407.667
PASSIVER.....		10.047.811	9.067.012
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	2.059.328	996.643	3.105.971
Forslag til resultatdisponering.....			122.421	122.421
Andre lovpligtige bindinger				
Årets nettoopskrivning.....		799.219		799.219
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-37.447	37.447	0
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	2.821.100	1.156.511	4.027.611

Årets opskrivninger er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af opskrivninger udgør 225 tkr.

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Andre personaleomkostninger.....	488	10.000	
	488	10.000	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	56.452	68.310	
Regulering af udskudt skat.....	-17.191	-9.214	
	39.261	59.096	
Immaterielle anlægsaktiver			3
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021.....		40.404	
Kostpris 31. december 2021.....		40.404	
Afskrivninger 1. januar 2021.....		32.605	
Årets afskrivninger		7.799	
Afskrivninger 31. december 2021.....		40.404	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		0	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....	6.062.375	32.920	
Tilgang.....	332.898	4.268	
Kostpris 31. december 2021.....	6.395.273	37.188	
Opskrivninger 1. januar 2021.....	2.640.165	0	
Årets opskrivninger	1.024.639	0	
Opskrivninger 31. december 2021.....	3.664.804	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	276.630	10.563	
Årets afskrivninger	84.807	3.500	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	361.437	14.063	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	9.698.640	23.125	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	6.056.961		

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.265.847	201.588	2.468.527	3.458.238	
Gæld til pengeinstitutter.....	798.473	107.714	325.860	874.430	
	4.064.320	309.302	2.794.387	4.332.668	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.266 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.506 tkr.					
Der er stillet sikkerhed for engagement med Spar Nord bank, Frederikshavn deponeret følgende:					
Nom. 880.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 807 tkr.					
Nom. 1.000.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 1.291 tkr.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 8
Ejendomme købt i regnskabsåret er opskrevet til en vurderet handelsværdi. I den udstrækning at ejendomsmarkedet ændrer sig, eller øvrige forhold vedrørende ejendommene ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for 2021 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

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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

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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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.....	99 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.