



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2023

Henrik Folsted Christiansen

CVR-NR. 36 98 41 12

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 22. juni 2023

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 2022 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 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 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 22. juni 2023

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

I den udstrækning at ejendomsmarkedet ændrer sig, eller øvrige forhold vedrørende ejendommene ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		354.830	357.551
Personaleomkostninger.....	1	-1.400	-488
Af- og nedskrivninger.....		-93.430	-96.106
DRIFTSRESULTAT		260.000	260.957
Andre finansielle indtægter		208.386	6.974
Andre finansielle omkostninger.....		-134.065	-106.249
RESULTAT FØR SKAT		334.321	161.682
Skat af årets resultat.....	2	-74.226	-39.261
ÅRETS RESULTAT		260.095	122.421
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		260.095	122.421
I ALT		260.095	122.421

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		9.608.929	9.698.640
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		33.466	23.125
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.642.395	9.721.765
ANLÆGSAKTIVER.....		9.642.395	9.721.765
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		137.755	147.375
Varebeholdninger.....		137.755	147.375
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		32.168	59.956
Andre tilgodehavender.....		5.043	2.087
Tilgodehavender.....		37.211	62.043
Likvide beholdninger.....		39.123	116.628
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		214.089	326.046
AKTIVER.....		9.856.484	10.047.811

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		2.783.653	2.821.100
Overført resultat.....		1.454.053	1.156.511
EGENKAPITAL.....		4.287.706	4.027.611
Hensættelse til udskudt skat.....		746.312	761.604
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		746.312	761.604
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.308.038	3.064.259
Gæld til pengeinstitutter.....		0	690.759
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.308.038	3.755.018
Gæld til realkreditinstitutter.....		92.000	201.588
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	107.714
Gæld til pengeinstitutter.....		332.349	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		831.089	969.523
Selskabsskat.....		57.518	14.452
Anden gæld.....		0	21.255
Deposita.....		175.192	164.046
Periodeafgrænsningsposter.....		1.280	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.514.428	1.503.578
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.822.466	5.258.596
PASSIVER.....		9.856.484	10.047.811
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	2.821.100	1.156.511	4.027.611
Forslag til resultatdisponering.....			260.095	260.095
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-37.447	37.447	0
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	2.783.653	1.454.053	4.287.706

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Andre personaleomkostninger.....	1.400	488		
	1.400	488		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	89.518	56.452		
Regulering af udskudt skat.....	-15.292	-17.191		
	74.226	39.261		
Materielle anlægsaktiver			3	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	6.395.273	37.188		
Tilgang.....	0	14.060		
Kostpris 31. december 2022.....	6.395.273	51.248		
Opskrivninger 1. januar 2022.....	3.664.804	0		
Opskrivninger 31. december 2022.....	3.664.804	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	361.437	14.063		
Årets afskrivninger.....	89.711	3.719		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	451.148	17.782		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	9.608.929	33.466		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	6.056.961			
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.400.038	92.000	2.994.008	3.265.847
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	798.473
	3.400.038	92.000	2.994.008	4.064.320
Eventualposter mv.				5
Eventualforpligtelser				
Ingen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.479 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.972 tkr.

Der er stillet sikkerhed for engagement med Spar Nord bank, Frederikshavn deponeret følgende:

Nom. 880.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 799 tkr.

Nom. 1.000.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 1.279 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**7**

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 2022 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

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 - 40 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 provener 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 nettorealiseringsværdien 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.

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 acontoskatter.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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