



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2024

---

Henrik Folsted Christiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Henrik Folsted Christiansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. april 2024

Direktion:

---

Henrik Folsted Christiansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 17. april 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>514.302</b>	<b>353.430</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-95.833	-93.430
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>418.469</b>	<b>260.000</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.711	208.386
Øvrige finansielle omkostninger.....		-178.747	-134.065
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>243.433</b>	<b>334.321</b>
Skat af årets resultat.....	1	-53.780	-74.226
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>189.653</b>	<b>260.095</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		189.653	260.095
<b>I ALT</b> .....		<b>189.653</b>	<b>260.095</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		9.579.167	9.608.929
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		40.011	33.466
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>9.619.178</b>	<b>9.642.395</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.619.178</b>	<b>9.642.395</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		137.755	137.755
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>137.755</b>	<b>137.755</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	32.168
Andre tilgodehavender.....		7.332	5.043
Periodeafgrænsningsposter.....		1.051	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.383</b>	<b>37.211</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>23.575</b>	<b>39.123</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>169.713</b>	<b>214.089</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.788.891</b>	<b>9.856.484</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		2.746.206	2.783.653
Overført resultat.....		1.681.153	1.454.053
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.477.359</b>	<b>4.287.706</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		730.000	746.312
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>730.000</b>	<b>746.312</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.234.687	3.308.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>3.234.687</b>	<b>3.308.038</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		85.000	92.000
Gæld til pengeinstitutter.....		342.054	332.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		739.449	831.089
Selskabsskat.....		38.092	57.518
Deposita.....		117.250	175.192
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.346.845</b>	<b>1.514.428</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.581.532</b>	<b>4.822.466</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.788.891</b>	<b>9.856.484</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	2.783.653	1.454.053	4.287.706
Forslag til resultatdisponering.....			189.653	189.653
<b>Overførsler</b>				
Ned- og afskrivninger.....		-37.447	37.447	0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>2.746.206</b>	<b>1.681.153</b>	<b>4.477.359</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.092	89.518		
Regulering af udskudt skat.....	-16.312	-15.292		
	<b>53.780</b>	<b>74.226</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2023.....	6.395.273	51.246		
Tilgang.....	60.000	12.618		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>6.455.273</b>	<b>63.864</b>		
Opskrivninger 1. januar 2023.....	3.664.804	0		
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>3.664.804</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	451.148	17.782		
Årets afskrivninger .....	89.762	6.071		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>540.910</b>	<b>23.853</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>9.579.167</b>	<b>40.011</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	6.026.707	40.009		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.319.687	85.000	2.894.687	3.400.038
	<b>3.319.687</b>	<b>85.000</b>	<b>2.894.687</b>	<b>3.400.038</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.395 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.913 tkr.				
Der er stillet sikkerhed for engagement med Spar Nord bank, Frederikshavn deponeret følgende:				
Nom. 880.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 791 tkr.				
Nom. 1.000.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 1.267 tkr.				

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>			<b>5</b>
I den udstrækning, at ejendomsmarkedet ændrer sig eller øvrige forhold vedrørende ejendommene ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for 2023 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.

**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 af årets resultat**

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****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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.