

Holst Ejendomme ApS

Dybbølgade 4. 4 tv
9000 Aalborg

CVR-nr. 38 01 16 93

Årsrapport for 2021
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. marts 2022

Jeppe Hahn Holst
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Holst Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. marts 2022

Direktion

Jeppe Hahn Holst
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Holst Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Holst Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 7. marts 2022

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40065

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holst Ejendomme ApS
Dybbølgade 4. 4 tv
9000 Aalborg

Telefon: 2045 5039

E-mail: jeppeholst15@gmail.com

CVR-nr.: 38 01 16 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 15. september 2016

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Jeppe Hahn Holst, direktør

Revisor

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark
Markedsvej 5-7
9600 Aars

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.323.819, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.072.238.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holst Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede indtægter og omkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som indehaverne vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		973.946	874.302
Personaleomkostninger	1	<u>-146.792</u>	<u>-154.217</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		827.154	720.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.399.067</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		3.226.221	720.085
Finansielle indtægter	2	16.117	109.388
Finansielle omkostninger	3	<u>-261.345</u>	<u>-511.368</u>
Resultat før skat		2.980.993	318.105
Skat af årets resultat	4	<u>-657.174</u>	<u>-76.804</u>
Årets resultat		<u>2.323.819</u>	<u>241.301</u>
Ekstraordinært udbytte		127.000	0
Overført resultat		<u>2.196.819</u>	<u>241.301</u>
		<u>2.323.819</u>	<u>241.301</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringssejendomme	5	<u>19.306.000</u>	<u>7.876.860</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.306.000</u>	<u>7.876.860</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.306.000</u>	<u>7.876.860</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.701	15.939
Andre tilgodehavender		<u>294.822</u>	<u>203.156</u>
Tilgodehavender		<u>348.523</u>	<u>219.095</u>
Værdipapirer	6	<u>8.827</u>	<u>67.970</u>
Værdipapirer		<u>8.827</u>	<u>67.970</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>357.350</u>	<u>287.065</u>
Aktiver i alt		<u>19.663.350</u>	<u>8.163.925</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>5.022.238</u>	<u>2.825.418</u>
Egenkapital		<u>5.072.238</u>	<u>2.875.418</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>935.386</u>	<u>361.900</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>935.386</u>	<u>361.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.256.945</u>	<u>3.076.476</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>9.256.945</u>	<u>3.076.476</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	316.839	102.117
Banker		3.522.145	1.393.538
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.073	7.049
Selskabsskat		20.535	11.419
Anden gæld		167.769	236.413
Deposita		<u>336.420</u>	<u>99.595</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.398.781</u>	<u>1.850.131</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.655.726</u>	<u>4.926.607</u>
Passiver i alt		<u>19.663.350</u>	<u>8.163.925</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.825.419	0	2.875.419
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-127.000	-127.000
Årets resultat	0	2.196.819	127.000	2.323.819
Egenkapital 31. december 2021	50.000	5.022.238	0	5.072.238

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	70.000	70.000
Andre omkostninger til social sikring	5.668	5.037
Andre personaleomkostninger	71.124	79.180
	<u>146.792</u>	<u>154.217</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	1.656
Andre finansielle indtægter	7.522	0
Realiserede kursgevinster	8.595	107.732
	<u>16.117</u>	<u>109.388</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	201.389	81.337
Kursreguleringer omkostninger	59.143	429.518
Rentetillæg selskabsskat	813	513
	<u>261.345</u>	<u>511.368</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	83.688	70.906
Årets udskudte skat	573.486	5.898
	<u>657.174</u>	<u>76.804</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	6.231.860
Tilgang i årets løb	<u>9.030.073</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>15.261.933</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.645.000
Årets værdireguleringer	<u>2.399.067</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>4.044.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>19.306.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 7 %. Det kan opgøres til 6 % i gennemsnit.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,25 % <u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>5,75</u>	<u>6,00</u>	<u>6,25</u>
Dagsværdi	<u>20.145.391</u>	<u>19.306.000</u>	<u>18.533.760</u>
Ændring i dagsværdi	<u>839.391</u>	<u>0</u>	<u>-772.240</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
6 Værdipapirer		
Aktier	8.827	67.970
	<u>8.827</u>	<u>67.970</u>

Urealiserede kurstab i 2021 udgør kr. 59.143

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.178.593	9.573.784	316.839	7.944.387
	<u>3.178.593</u>	<u>9.573.784</u>	<u>316.839</u>	<u>7.944.387</u>

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.574, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 19.306.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på nominelt t.kr. 3.948.