

Holst Ejendomme ApS

Dybbølgade 4. 4 tv
9000 Aalborg

CVR-nr. 38 01 16 93

Årsrapport for 2019
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. maj 2020

Jeppe Hahn Holst
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 1. maj 2020

Direktion

Jeppe Hahn Holst
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Holst Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holst Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 1. maj 2020

Danrevi Løgstør
Godkendt revisionsinteressentskab
CVR-nr. 10 01 96 99

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 2019

Stiftet: 15. september 2016

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Jeppe Hahn Holst, direktør

Revisor

Danrevi Løgstør
Godkendt revisionsinteressentskab
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Østerbrogade 8
9670 Løgstør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi med regulering i resultatopgørelsen, imodsætning til førhen hvor investeringsejendomme indregnes til kostpris. Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelsen af dagsværdien, er nærmere beskrevet under "Investeringsejendomme" under aktiver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 985.726, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.634.117.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Der henvises endvidere til årsregnskabet note 7 om begivenheder efter balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holst Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi med regulering i resultatopgørelsen, imodsætning til førhen hvor investeringsejendomme indregnes til kostpris. Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelsen af dagsværdien, er nærmere beskrevet under "Investeringsejendomme" under aktiver.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 986.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 217.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 769.
- Balancesummen forøges med t.kr. 999.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 786.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv Aalborg og EDC Erhverv Poul Erik Bech.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Holst Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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 gældsmetode 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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		863.562	734.379
Personaleomkostninger	1	<u>-85.773</u>	<u>-65.193</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		777.789	669.186
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>675.000</u>	<u>970.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.452.789	1.639.186
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-25.000	0
Finansielle indtægter		11.189	4.500
Finansielle omkostninger		<u>-160.874</u>	<u>-53.377</u>
Resultat før skat		1.278.104	1.590.309
Skat af årets resultat	2	<u>-292.378</u>	<u>-350.988</u>
Årets resultat		<u>985.726</u>	<u>1.239.321</u>
Overført resultat		<u>985.726</u>	<u>1.239.321</u>
		<u>985.726</u>	<u>1.239.321</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.995.000	2.795.000
Materielle anlægsaktiver		5.995.000	2.795.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	25.000
Finansielle anlægsaktiver		0	25.000
Anlægsaktiver i alt		5.995.000	2.820.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.622	15.225
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		578.689	454.500
Andre tilgodehavender		25.000	25.000
Tilgodehavender		608.311	494.725
Værdipapirer		163.562	0
Værdipapirer		163.562	0
Likvide beholdninger		130.796	502.928
Omsætningsaktiver i alt		902.669	997.653
Aktiver i alt		6.897.669	3.817.653

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>2.584.117</u>	<u>1.598.391</u>
Egenkapital	5	<u>2.634.117</u>	<u>1.648.391</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>356.002</u>	<u>213.400</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>356.002</u>	<u>213.400</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.177.658</u>	<u>1.307.330</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.177.658</u>	<u>1.307.330</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	106.191	46.751
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.853	17.853
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		62.893	197.436
Selskabsskat		102.371	141.440
Anden gæld		339.249	212.132
Deposita		<u>101.335</u>	<u>32.920</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>729.892</u>	<u>648.532</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.907.550</u>	<u>1.955.862</u>
Passiver i alt		<u>6.897.669</u>	<u>3.817.653</u>
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Andre personaleomkostninger	<u>85.773</u>	<u>65.193</u>
	<u>85.773</u>	<u>65.193</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	149.776	137.588
Årets udskudte skat	<u>142.602</u>	<u>213.400</u>
	<u>292.378</u>	<u>350.988</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		1.825.000
Tilgang i årets løb		<u>2.525.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>4.350.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		970.000
Årets værdireguleringer		<u>675.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>1.645.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>5.995.000</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	25.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Årets resultat	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>25.000</u>

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.598.391	1.648.391
Årets resultat	<u>0</u>	<u>985.726</u>	<u>985.726</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>2.584.117</u>	<u>2.634.117</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.354.081</u>	<u>3.283.849</u>	<u>106.191</u>	<u>2.752.894</u>
	<u>1.354.081</u>	<u>3.283.849</u>	<u>106.191</u>	<u>2.752.894</u>

Noter

7 Efterfølgende begivenheder

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31 .december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.284, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 5.995.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt et ejerpantebrev på nominelt kr. 1.500.000.