

Holst Ejendomme ApS

Faldvejen 17
9670 Løgstør

CVR-nr. 38 01 16 93

Årsrapport for 2022
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. maj 2023

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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Løgstør, den 12. maj 2023

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 2022 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 12. maj 2023

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

Tom Cortsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40065

Selskabsoplysninger

Selskabet

Holst Ejendomme ApS
Faldvejen 17
9670 Løgstør

Telefon: 2045 5039

CVR-nr.: 38 01 16 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 15. september 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Vesthimmerland

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 2022 udviser et overskud på kr. 1.335.663, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.407.901.

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 2022 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 2022 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder erstatninger.

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.

Af- og nedskrivninger

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

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.457.256	973.946
Personaleomkostninger	1	<u>-166.834</u>	<u>-146.792</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.290.422	827.154
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-6.813</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.283.609	827.154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-321.744</u>	<u>2.399.067</u>
Resultat før finansielle poster		961.865	3.226.221
Finansielle indtægter	2	1.578.719	16.117
Finansielle omkostninger	3	<u>-829.129</u>	<u>-261.345</u>
Resultat før skat		1.711.455	2.980.993
Skat af årets resultat	4	<u>-375.792</u>	<u>-657.174</u>
Årets resultat		<u>1.335.663</u>	<u>2.323.819</u>
Foreslået udbytte		97.326	0
Ekstraordinært udbytte		0	127.000
Overført resultat		<u>1.238.337</u>	<u>2.196.819</u>
		<u>1.335.663</u>	<u>2.323.819</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	28.043.000	19.306.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>87.187</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>28.130.187</u>	<u>19.306.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.130.187</u>	<u>19.306.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.550	53.701
Andre tilgodehavender		31.542	294.822
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	<u>89.120</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>132.212</u>	<u>348.523</u>
Værdipapirer	8	<u>5.710</u>	<u>8.827</u>
Værdipapirer		<u>5.710</u>	<u>8.827</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>137.922</u>	<u>357.350</u>
Aktiver i alt		<u>28.268.109</u>	<u>19.663.350</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.260.575	5.022.238
Foreslået udbytte for regnskabsåret		97.326	0
Egenkapital		<u>6.407.901</u>	<u>5.072.238</u>
Hensættelse til udskudt skat		865.238	935.386
Hensatte forpligtelser i alt		<u>865.238</u>	<u>935.386</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.967.870	9.256.945
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>16.967.870</u>	<u>9.256.945</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	417.678	316.839
Banker		2.452.123	3.522.145
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.323	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	35.073
Selskabsskat		405.009	20.535
Anden gæld		85.947	167.769
Deposita		635.020	336.420
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.027.100</u>	<u>4.398.781</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.994.970</u>	<u>13.655.726</u>
Passiver i alt		<u>28.268.109</u>	<u>19.663.350</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	5.022.238	0	5.072.238
Årets resultat	0	1.238.337	97.326	1.335.663
Egenkapital 31. december 2022	50.000	6.260.575	97.326	6.407.901

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	83.720	70.000
Andre omkostninger til social sikring	6.503	5.668
Andre personaleomkostninger	76.611	71.124
	<u>166.834</u>	<u>146.792</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	14.972	7.522
Realiserede kursgevinster	1.563.747	8.595
	<u>1.578.719</u>	<u>16.117</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	808.943	201.389
Kursreguleringer omkostninger	3.117	59.143
Rentetillæg selskabsskat	17.069	813
	<u>829.129</u>	<u>261.345</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	445.940	83.688
Årets udskudte skat	-70.148	573.486
	<u>375.792</u>	<u>657.174</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	15.261.933
Tilgang i årets løb	<u>9.058.744</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>24.320.677</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	4.044.067
Årets værdireguleringer	<u>-321.744</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>3.722.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>28.043.000</u></u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 8 boligejendomme. Ejendommene er beliggende i Vesthimmerlands Kommune og Aalborg Kommune. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,63 % - 9,25 %. Det kan opgøres til 7 % 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	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>6,75</u>	<u>7,00</u>	<u>7,25</u>
Dagsværdi	<u>29.081.630</u>	<u>28.043.000</u>	<u>27.076.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.038.630</u>	<u>0</u>	<u>-967.000</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>94.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>94.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0
Årets afskrivninger	<u>6.813</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>6.813</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>87.187</u></u>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>89.120</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Udestående gæld	89.120	0
Rentefod (%)	9,55%	0,00%
8 Værdipapirer		
Aktier	<u>5.710</u>	<u>8.827</u>
	<u><u>5.710</u></u>	<u><u>8.827</u></u>

Urealiserede kurstab i 2022 udgør kr. 3.117.

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.573.784</u>	<u>17.385.548</u>	<u>417.678</u>	<u>15.158.215</u>
	<u>9.573.784</u>	<u>17.385.548</u>	<u>417.678</u>	<u>15.158.215</u>

10 Overtrædelse af reglerne om indberetning af A-skat og AM-bidrag

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af løn udbetalt til selskabets direktør samt en løsarbejder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

11 Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

12 Eventualforpligtelser

Ingen.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.386, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 28.043.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 2.452 er der udstedt ejerpantebreve på nominelt t.kr. 3.100.